نصوص قانون المساكن والايجارات

تأليف

شــريف أحمــد الطبــاخ

المحامي بالنقض والإدارية العليا

مجموعـــــة قوانيـــــــن
المساكن والإيجارات
(حقوق والتزامات المؤجر والمستأجر)
ونصوص المواد الخاصة بعقد الإيجار
في القانون المدنـي
وقانون ١٤٤ لسنـــــــة ٢٠٠٦
بشـــأن تنظيم هدم المبانـي
والمنشآت الأيله للسقوط
ولائحته التنفيذية

قــوانين إيجــار الأماكـــن

قانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧
في شأن تأجير وبيع الأماكن
وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

باسم الشعب
رئيس الجمهورية
قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه:

الباب الأول
في إيجار الأماكن
الفصل الأول
أحكام عامة

مادة ١ :

فيما عدا الأراضي الفضاء تسري أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره وذلك في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلي والقوانين المعدلة له.

ويجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكامه كلهما أو بعضهما على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلي للمحافظة وذلك على المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها قانون نظام الحكم المحلي المشار إليه ، و لا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره.

مادة ٢ :

لا تسري أحكام هذا الباب على :

(أ) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغير ها من المساكن التي تشغل بسبب العمل.

(ب) المساكن التي تشغل بتصاريح أشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ والضرورة ويصدر بتحديد تلك الحالات و شروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الإسكان والتعمير.

مادة ٣ :

يحظر على المرخص لهم في إقامة مبان أو أجزاء منها من المستوي الفاخر ، الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف تيسير الحصول على مواد البناء.

ويتولي ملاك هذه المباني بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شرائها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات المستويات الأخرى من الإسكان.

مادة ٤ :

تسري أحكام هذا الباب على الأماكن التي ينشئها - اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون- مستأجرو الأراضي الفضاء على هذه الأراضي بترخيص كتابي من مالكها متى توافرت الشروط الآتية :

(أ) أن يكون الترخيص تاليا لتاريخ العمل بهذا القانون.

(ب) أن تكون المباني شاغله لنسبة مقدارها خمسون في المائة ٥٠ % على الأقل من الحد الأقصي المسموح بالانتفاع به مسطحا وارتفاعا وفقا لأحكام قانون توجيه وتنظيم البناء .

(ج) ألا يقل مسطح المباني المخصصة للسكنى عن ثلاثة أرباع مجموع مسطحات المباني .

وإذا انتهي عقد إيجار الفضاء لأي سبب من الأسباب استمر من أنشأ الأماكن المقامة عليها أو من استأجرها منه بحسب الأحوال شاغلا لهذه الأماكن بالأجرة المحددة قانونا .

مادة ٥ :

تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون .

مادة ٦ :
يعد في حكم المستأجر في تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزوعة ملكيته إلى ما يشغله من هذا العقار.
وتعتبر الأماكن الصادر في شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها .
مادة ٧ :
(قضي بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة بالحكم الدستوري رقم ٧١ لسنة ١٩ جلسة ١٩٩٧/١٠/٤)
منطوق الحكم - حكمت المحكمة : أولا بعد دستورية الفقرة الثالثة – الأخيرة من المادة ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.
للعامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر في ذات جهة العمل حق الأولوية على غيره في استئجار المسكن الذي كان يشغله هذا العامل إذا قام بإعلان المؤجر في مدى أسبوعين على الأكثر من تاريخ الاخلاء برغبته في ذلك بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول على أن يعزز ذلك بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول على أن يعزز ذلك عن طريق الجهة التي يعمل بها المتبادلان ، ويحظر على المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المدة .
وعلى العامل المنقول إلى بلد آخر أن يخلي المسكن الذي كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن في البلد المنقول إليه ، إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تنع من إخلاء مسكنه.
وفي البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك في البلاد وبين الأحياء وطبقا للحالات وفقا للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التي يحددها قرار من وزير الإسكان والتعمير.
ماده ٨ :
(قضي بعدم دستورية الفقرة الأولي من المادة بالحكم الدستوري رقم ٥٦ لسنة ١٨ جلسة ١٩٩٧/١١/١٨)
منطوق الحكم – حكمت المحكمة : أولا – بعدم دستورية الفقرة الأولي من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.
لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض.
ولا يجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية.

ويعتبر في حكم إبقاء المساكن خالية التراخي عمدا عن إعدادها للاستغلال ، وفي هذه الحالة يجوز للمحافظ المختص التنبيه على المالك بكتاب موصي عليه بعلم وصول لأعداد البناء للاستغلال في المهلة التي يحددها له. فإذا انقضت هذه المهلة دون ذلك كان للمحافظ أن يعهد إلى أحدى الجهات القيام بإعداد البناء للاستغلال على حساب المالك وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير ، ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذي قامت باستكماله من ذات مرتبة الامتياز المقررة بالمادة (١١٤٨) من القانون المدني.

يكون للجهة المشار إليها تأجير وحدات المبنى التي لم يسبق تأجيرها واقتضاء أجرة وحدات المبنى جميعه إلى أن تستوفي المبالغ التي أنفقتها والمصروفات الإدارية ، ويحق للمالك . أن يحصل عل ٢٠ % من تلك الأجرة شهريا.

مادة ٩ :

يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات ، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض إيجار الأماكن والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والوانين المعدلة لها ، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها.

الفصل الثاني
في تقدير وتحديد الأجرة

مادة ١٠ :

يجب على من يرغب في أقامة مبنى أن يرفق بطلب الترخيص له بالبناء المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بيانا بقيمة الأرض والمباني ومواصفات البناء ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته وما يدل على أداء مبلغ ٥٠٠ قرش عن كل وحدة من هذه الوحدات ، ويحتسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبنى وتخصص حصيلة هذا المبلغ للأنفاق منه على أغراض لجنة تحديد الإيجارات أو الطعن في قراراتها وفقا للنظام الذي يصدر به قرار من وزير الإسكان والتعمير.

وتكون البيانات المشار إليها والموضحة باللائحة التنفيذية متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار إليه طبقا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن وتنظيم أعمال البناء والقرارات المنفذة له.

مادة ١١ :

يتضمن قرار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة على أقامة البناء تقدير الأجرة الإجمالية للمبنى وفقا للأحكام الواردة في هذا الباب وتوزيعها على وحدات المبنى ويصرف ترخيص البناء موضحا به قرار التقدير والتوزيع وعلى أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر إلى أن يتم تحديد الأجرة طبقا لأحكام هذا الباب.

ويكون التقدير المبدئي للأجرة وفقا للقرارات التي يصدرها وزير الإسكان والتعمير في شأن تحديد مستويات ومواصفات المباني وأسس تكاليفها التقديرية وفقا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

مادة ١٢:

تتولي تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وتوزيعها على وحداته لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص من اثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين ومن جهتين مختلفتين واحد العاملين المختصين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات المبنية وعضوين يختارهما المجلس المحلي المختص من غير أعضائه أحدهما من الملاك والآخر من المستأجرين ، وتكون رئاستها للأقدام من المهندسين ويشترط لصحة انعقادها حضور أحد المهندسين والعضو المختص بربط أو تحصيل الضريبة واحد من العضوين المختارين ،وتصدر

قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوي يرجح رأى الجانب الذي منه الرئيس .

ويؤدى أعضاء اللجان قبل مباشرة أعمالهم يمينا أمام المحافظ بأن يؤدوا أعمالهم بصدق وأمانة.

ويصدر وزير الإسكان والتعمير قرارا بالقواعد والإجراءات التي تنظم أعمال هذه اللجان وطريقة إخطار ذوى الشأن بقراراتها الصادرة في شأن تحديد الأجرة.

مادة ١٣ :

على مالك البناء في موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار أية وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الأشغال أن يخطر اللجنة المشار إليها في المادة السابقة والتي يقع في دائرتها المبنى لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته بعد مراجعة ما تم إنجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء.وترخيص المباني.

وللمستأجر أن يخطر اللجنة المذكورة بشغله المكان المؤجر بكتاب موصي عليه.

وتنظم اللائحة التنفيذية إجراءات إخطار المالك والمستأجر للجنة.

ويجوز للجنة أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية.

ويلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال في المواعيد المتفق عليها وإلا جاز للمستأجر – بعد أعذار المالك – استكمال الأعمال الناقصة بترخيص من قاضي الأمور المستعجلة مع خصم التكاليف من الأجرة.

مادة ١٤ :

تقدر أجرة المبنى المرخص في إقامته من تاريخ العمل بهذا القانون على الأسس التالية:

(أ) صافي عائد استثمار العقار بواقع ٧% (سبعة في المائة) من قيمة الأرض والمباني.

(ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع ٣% (ثلاثة في المائة) من قيمة المباني.

ومع مراعاة الإعفاءات المقررة في شأن الضريبة على العقارات المبنية يضاف إلى الأجرة المحددة وفقا ولا تقدم ما يخصها ن الضرائب العقارية الأصلية والإضافية كل ذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشان الضرائب والرسوم.

ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى أجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة.

مادة ١٥ :

يكون تحديد أجرة المباني بعد إنشائها على أساس تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل في عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧% (سبعة في المائة) لحين البناء ،وتقدير قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء ، وذلك دون التقيد بالأجرة المبدئية المقدرة للمبنى قبل إنشائه مع الإلتزام بمستوى المباني المبين بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء ودون اعتداد بأية زيادة في المواصفات أثناء التنفيذ.

وتحسب قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وغيره من القوانين واللوائح.

أما في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى الحد الأقصي المسموح به لارتفاع البناء تحسب كل قيمة المباني المنشأة كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من أدوار إلى العدد الكلي للأدوار التي تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها ، ويجوز في بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران وذلك بقرار من المجلس المحلي المختص لاذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحسب في تقدير الإيجار من قيمة الأرض القدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة وإلا فلا تحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل.

مادة ١٦ :

يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة في حالة تعلية البناء وذلك إذا تمت التعلية بعد سنتين على الأقل من تاريخ أنشا المباني الأصلية أو في حالة ما إذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق أحكام القوانين السارية في شأن مقابل التحسين وفي هذه الحالة تكون إعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجرة المباني المستجدة فقط.

مادة ١٧ :

تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها ، وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها في الميعاد.

مادة ١٨ :

يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإخطار بصدور قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان

المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معماري أو مدني مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل ومن غير القائمين بتحديد الأجرة يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ولا يكون له صوت معدود في المداولة.

ويحلف المهندس يمينا أمام إحدى دوائر الاستئناف بأن يؤدي عمله بصدق وأمانة.

مادة ١٩ :

على قلم كتاب المحكمة إخطار جميع المستأجرين لباقي وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة لنظره وذلك بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصل.

ويترتب على قبول الطعن إعادة النظر في تقدير أجرة باقي الوحدات التي شملها قرار لجنة تحديد الأجرة ويعتبر الحكم الصادر في الطعن ملزما لكل من المالك والمستأجرين.

مادة ٢٠ :

لا يجوز الطعن في الحكم الصادر من المحكمة المشار إليها في المادة (١٨) إلا لخطأ في تطبيق القانون.

ويكون الطعن أمام محكمة الاستئناف خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدور الحكم وذلك بصحيفة تقدم إلى قلم كتاب المحكمة – يوضح بها أسماء الخصوم ومحال أقامتهم وتاريخ الحكم المطعون عليه وأوجه الطعن.

ويكون حكمها غير قابل للطعن فيه بأي وجه من أوجه الطعن.

مادة ٢١ :

إذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدر قرار لجنة تحديد الأجرة ، جاز لأول مستأجر لها أن يطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده.

وفي هذه الحالة يقتصر أثر الحكم الصادر في الطعن على أجرة الوحدة التي يشغلها الطاعن وحدها دون باقي وحدات المبنى.

مادة ٢٢ :

يلتزم المستأجر في حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه في العقد ، بأداء الفرق مقسطا على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحق عنها أو بسداده كاملا إذا أراد إخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة.

وعلى المؤجر أن يرد إلى المستأجر فرق الأجرة عند تحديدها بما يقل عما هو منصوص عليه في العقد وبالطريقة المنصوص عليها في الفقرة السابقة.

مادة ٢٣ : ملغاة بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

الفصل الثالث
في التزامات المؤجر والمستأجر

مادة ٢٤ :

اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويجب إثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها العين المؤجرة.

ويلزم المؤجر عند تأجير أي مبنى أو وحدة منه أن يثبت في عقد الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقدرة للوحدة المؤجرة وفقا للمادة (١١) من هذا القانون وذلك بالنسبة للمباني الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية ويجوز للمستأجر إثبات وقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات.

ويحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه وفي حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول.

مادة ٢٥ :

لا يجوز أن يزيد مقدار التأمين الذي يدفعه المستأجر على ما يعادل أجرة شهرين ويسري هذا الحكم على عقود الإيجار القائمة وقت العمل بهذا القانون وللمستأجر الحق في استرداد الزيادة في قيمة التأمين بخصمها مباشرة من الأجرة مقسطة على سنة أو حتى نهاية العقد أو عند إخلاء العين المؤجرة أيهما أقرب وذلك بغير حاجة إلى الالتجاء إلى القضاء.

مادة ٢٦ :

لا يجوز للمؤجر مالكا كان أو مستأجرا بالذات أو بالوساطة اقتضاء أي مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أي مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد.

كما لا يجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضي أي مقدم إيجار .

مادة ٢٧ :

يجب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما في حكمها كاملة إلى المؤجر طبقا لأحكام هذا الباب في موعد لا يجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه أو الموعد المتفق عليه في العقد وذلك بإيصال مثبتة فيه قيمة الأجرة. فإذا أمتنع المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء سند المخالصة عنها ، فللمستأجر قبل مضي ١٥ (خمسة عشر)يوما من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم وصول لتسلمها خلال أسبوع ، فإذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد يودع المستأجر

الأجرة دون رسوم خلال الأسبوع التالي خزانة مأمورية العوائد المختصة و في المدن التي لا توجد بها مأموريات عوائد ، يتم الإيداع بخزينة الوحدة المحلية الواقع في دائرتها العقار. وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بهذا الإيداع بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول . و مع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر إيصال الإيداع سندا لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع.

وعلى الجهة المودع لديها الأجرة أداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبها دون قيد أو شرط أو إجراءات .

مادة ٢٨ :

لا يجوز حرمان المستأجر من أي حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها .

ولقاضي الأمور المستعجلة أن يأذن للمستأجر في هذه الحالة بإعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصما من الأجرة المستحقة وذلك بعد أعذار المؤجر بإعادتها إلى ما كانت عليه في وقت مناسب .

ويجوز للجهة التي تحدد بقرار من المحافظ القيام بتنفيذ الأعمال اللازمة لإعادة الحق أو الميزة التي لزم بها المالك بموجب الحكم الصادر في هذا الشأن وذلك على نفقة المالك على أن تقتضي النفقات منه بالطريق الإداري.

ومع ذلك إذا أصبح التزام المؤجر مرهقا أو غير متناسب مع ما يغله العقار من أجرة ، ففي هذه الحالة يجوز للقاضي أن يوزع تكلفة الإعادة على كل من المؤجر والمستأجر .

فإذا تبين عدم إمكان الحق أو الميزة ، جاز للمحكمة الابتدائية الواقع في دائرتها العقار بناء على طلب المستأجر إنقاص الأجرة بما يقابل الحق أو الميزة .

مادة ٢٩ : (الفقرة الثانية مستبدلة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧)

مع عدم الإخلال بحكم المادة (٨) من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجه أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك " فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي ، فلا ينتهي العقد بموت المستأجر وتستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته ، في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد ، أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية ، ذكورا وإناثا من قصر وبلغ ، يستوي في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم ".

واعتبارا من اليوم التالي لتاريخ نشر القانون المعدل ، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة .

وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق لاستمرار في شغل العين ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد .

مادة ٣٠ :

استثناء من حكم المادة (٦٠٤) من القانون المدني تسري عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه سابق على تاريخ انتقال الملكية .

مادة ٣١ :

ملغاة بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

مادة ٣٢ :

يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية ولو كان عقد الإيجار يمنع ذلك ولا يخل هذا بحق المستأجر في إنقاص الأجرة أن كان لذلك محل ويجوز بحكم من قاضي الأمور المستعجلة الترخيص بإخلاء و هدم ما يتعرض الإضافة أو التعلية من أجزاء الأماكن غير السكنية ، بشرط تعويض ذوى الشأن وإعطائهم حق العودة ، وفقا لأحكام الفصل الأول من الباب الثاني من هذا القانون .

أما إذا كان الجزء من المكان مخصصا للسكنى فلا يجوز الحكم بإخلائه وهدمه إلا إذا قام المالك بتدبير مسكن آخر مناسب وذلك دون الإخلال بحق المستأجر في العودة إلى المبنى الجديد ،وفقا لأحكام الفصل الأول من الباب الثاني من هذا القانون.

مادة ٣٣ :

تكون قيمة استهلاك المياه على عاتق شاغلي الأماكن القائمة وقت تكون قيمة استهلاك المياه على عاتق شاغلي الأماكن القائمة وقت العمل بهذا القانون أيا كان تاريخ إنشائها أو التي تقام بعد العمل به وفقا للقواعد الآتية :

(أ) قيمة ما تسجله العدادات الفرعية المركبة بوحداتهم أن وجدت عدادات بجميع وحدات المبنى ، وفي حالة عدم تساوى قراء العداد الرئيس مع مجموع قراءات العدادات الفرعية يوزع الفرق بالتساوي بين وحدات المبنى.

(ب) إذا لم توجد عدادات فرعية بأية وحدة من وحدات المبنى فتوزع قيمة استهلاك المياه التي يسجلها العداد الرئيس على الشاغلين بحسب حجرات كل وحدة . إلى عدد حجرات المبنى جمعيه وتحسب الصالة حجرة واحدة ولو تعددت.

(ج) إذا وجدت عدادات فرعية ببعض وحدات المبنى دون البعض الآخر فتوزع قيمة استهلاك المياه التي يسجلها العداد الرئيس بعد استنزال ما تسجله العدادات الفرعية على الشاغلين على الوجه المبين بالفقرة السابقة.

(د) في الحالات التي يتم فيها توريد المياه عن غير طريق الجهة القائمة على ذلك يتحمل الشاغلون بقيمة استهلاك المياه وفقا لما يتم الاتفاق عليه بينهم وبين المؤجرين بما لا يجاوز ٧ % (سبعة في المائة) من القيمة الإيجارية المحددة قانونا .

ويقع باطلا كل اتفاق يخالف القواعد سالفة الذكر .

مادة ٣٤ :

تخفض الأجرة الشهرية بمقدار (٥%) خمسة في المائة بحد أدني مقداره مائتا مليم بالنسبة إلى شاغلي الأماكن الذين لم يكونوا ملتزمين بقيمة استهلاك المياه في ١٩٦٩/٨/١٨ ، كما يسري هذا الخفض إذا كان قد جري العمل بين المؤجر والمستأجر على تحمل المؤجر بقيمة الاستهلاك على الرغم من النص في عقد الإيجار على التزام المستأجر بها ، على ألا يسري هذا الخفض بالنسبة إلى الأماكن التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤.

ويجوز لكل من المالك أو المستأجر تركيب عداد خاص على نفقته لحساب استهلاك المياه بالوحدة المؤجرة ، وذلك دون إشتراط موافقة الآخر ، وفي هذه الحالة تتم المحاسبة وفقا للأوضاع المبينة في المادة السابقة .

مادة ٣٥ :

يلتزم ملاك المباني التي تنشأ بعد تاريخ العمل بهذا القانون بتوفير التوصيلات اللازمة لتركيب عداد خاص بكل وحدة من وحدات المبنى بمعرفة المستأجر وعلى نفقته ويراعي بقدر الإمكان وضعه في مكان تسهل معه قراءة العداد دون الحاجة إلى دخول الوحدة ذاتها.

مادة ٣٦ :

يصدر قرار من المحافظ المختص بتحديد وكيفية توزيع قيمة استهلاك المياه في الحالات التي وجد فيها غرف خدمات ومنافع مشتركة أو حدائق أو مأوي أو جراجات أو محال عامة أو أماكن تمارس فيها صناعة أو تجارة أو ما شابه ذلك من أنشطة غير سكنية .

مادة ٣٧ :

في جميع الحالات يلتزم المستأجر بأن يسدد قيمة استهلاك المياه إلى المؤجر في المواعيد المحددة لسداد الأجرة ، أو كلما طلب المؤجر ذلك ، ما لم تضع الجهات الموردة للمياه أنظمة وقواعد لاقتضاء هذه القيمة من شاغلي المباني مباشرة وعلى المؤجر إثبات تقاضيه تلك القيمة بإيصال مستقل أو مع إيصال استلام الأجرة .

ويترتب على التأخير في سداد قيمة استهلاك المياه المستحقة للمؤجر ما يترتب على التأخير في سداد الأجرة من آثاره.

وإذا ترتب على تأخر المؤجر في أداء قيمة استهلاك المياه إلى الجهة الموردة لها قطعها عن المكان المؤجر أو الشروع في ذلك كان للمستأجر أن يؤدى قيمة الاستهلاك إلى الجهة المذكورة مباشرة خصما مما يستحق للمؤجر لديه ، وذلك دون حاجة إلى أية إجراءات .

مادة ٣٨ :

يلتزم ملاك المباني المؤجرة كلها أو بعضها بأن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب لطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى ، وأن يستخدموا مواسير مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك ، وذلك في المناطق ووفقا للقواعد والشروط التي يصدر بها قرار من المحافظ بعد أخذ رأي الجهات القائمة على مرفق المياه وإذا امتنع المالك عن التنفيذ تطبق أحكام الفقرتين الثانية والثالثة من المادة (٦٠) من هذا القانون دون حاجة إلى العرض على اللجنة أو المحكمة .

وتطبق أحكام المادة (١) بالنسبة إلى المبالغ التي ينفقها الملاك في سبيل تنفيذ الالتزام المنصوص عليه بالفقرة السابقة .

ويحظر على شاغل العين تركيب طلمبة أو أي جهاز من شأنه ضخ المياه إلى الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المقررة بمعرفة الجهة القائمة على

مرفق المياه ، وفي حالة المخالفة تتم إزالة أسباب المخالفة إداريا وعلى نفقة المخالف فضلا عن العقوبة المقررة.

الفصل الرابع
في إيجار الأماكن المفروشة

مادة ٣٩ :

لا يجوز للمالك في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقا لأحكام هذا القانون أن يؤجر سوي وحدة واحدة مفروشة في العقار الذي يملكه وفي تطبيق هذا المادة يعتبر الشخص وزوجه وأولاده القصر مالكا واحدا .

واستثناء من ذلك يحوز للمالك أن يؤجر وحدة أخري مفروشة في أي من الأحوال أو الأغراض الآتية :

(أ) التأجير لأحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو الإقليمية أو لأحدى العاملين بها من الأجانب ، أو للأجانب المرخص لهم بالعمل أو بالإقامة بجمهورية مصر العربية .

(ب) التأجير للسائحين الأجانب أو لأحدى الجهات المرخص لها في مباشرة السياحة بغرض إسكان السائحين وذلك في المناطق التي يصدر بتحديدها قرار من وزير السياحة بالاتفاق مع المحافظ المختص.

على انه إذا اتخذت الملكية شكل وحدات مفرزة في عقارا فإنه لا يكون للمالك في هذه الحالة سوى تأجير وحدتين مفروشتين في كل مدينة مهما تعددت الوحدات لمملوكة له ، وذلك بنفس الشروط والأوضاع المبينة بهذه المادة .

كما يكون للمالك إذا قام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة أن يؤجر سكنه مفروشا أو خاليا وعليه في هذه الحالة أن يخطر المستأجر لإخلاء العين في الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية وبشرط أن يمنح المستأجر أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره ليقوم بإخلاء العين وردها إلى مالكها ، وإلا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانوني وذلك أيا كانت مدة الإيجار المتفق عليها .

مادة ٤٠ :

قضي بعدم دستورية هذه المادة بالحكم الدستوري رقم ١٤٩ لسنة ١٨ ق دستورية جلسة ١٩٩٧/١١/١٩ .

منطوق الحكم – حكمت المحكمة : أولا – بعدم دستورية نص المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

لا يجوز للمستأجر في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقا لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا إلا في الحالات الآتية:

(أ) إذا قام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة :
وعلى المستأجر الأصلي في هذه الحالة أن يخطر المستأجر من الباطن لإخلاء العين في الموعد المحدد لعودته التامة بالجمهورية ، بشرط أن يمنح المستأجر من الباطن أجلا مدى ستة أشهر من تاريخ إخطاره ليقوم بإخلاء العين وردها إلى المستأجر الأصلي وإلا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانوني . وذلك أيا كانت مدة الإيجار المتفق عليه .

(ب) إذا كان مزاولا لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وأجر جزاءا من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلى من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته .

(ج) إذا أجر المكان له كله أو جزءا منه للطلاب الذين يدرسون في غير المدن التي تقيم فيها أسرهم .

(د) التأجير للعمال في مناطق تجمعاتهم ، وكذا التأجير للعاملين بمختلف أجهزة الدولة والحكم المحلي والقطاع العام وذلك في المدن التي يعينون بها أو ينقلون إليها.

(هـ) في الحالات والشروط المبينة بالبندين (أ ، ب) من المادة السابقة .

وفي جميع الأحوال يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشا على شقة واحدة في نفس المدينة .

ولا يفيد من حكم هذه المادة سوي مستأجري وحدات الأماكن الخالية.

مادة ٤١ :

فيما عدا الفنادق والنزل يجب على كل من أجر مكانا مفروشا أو جزءا منه أو آوي أو اسكن أي أجنبي أو مصري ، أن يخطر قسم الشرطة الذي يتبعه المكان باسم الشاغل للمكان وجنسيته ورقم جواز سفره أن كان أجنبيا ورقم ومكان وتاريخ صدور بطاقته الشخصية أو العائلية إن كان مصريا ، ومدة الإيجار أو الأشغال والغرض منه وتاريخ بداية هذه المدة ونهايتها ، وذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تأجير أو شغل المكان أيهما أسبق .

مادة ٤٢ :

على المؤجر أن يطلب قيد عقود الإيجار المفروش التي تبرم تطبيقا لأحكام المادتين ٣٩ ،٤٠ لدى الوحدة إليه المختصة وتلزم هذه الجهة بإخطار مصلحة الضرائب شهريا بما يتجمع لديها من بيانات في هذا الشأن.

مادة ٤٣ :

لا تسمع دعاوى المؤجر كما لا تقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩ ،٤٠ إلا إذ كانت العقود المبرمة وفقا لها مقيدة على الوجه المنصوص عليه في المادة السابقة ولا يجوز للمؤجر الاستناد إلى العقود لدى أية جهة من الجهات.

مادة ٤٤ :

قضي بعد دستورية هذه المادة بحكم الدستورية رقم ٤ لسنة ٢٣ ق دستورية بجلسة ٢٠٠٣/٤/١٣ .

منطوق الحكم – حكمت المحكمة :أولا : بعدم دستورية المادة (٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وذلك فيما نصت عليه من تخويل مستأجري الأماكن الخالية في المصايف والمشاتي حق تأجيرها مفروشة بغير موافقة المالك.

ثانيا : بسقوط المادتين (٤٥) من القانون سالف الذكر و (٢١) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والفقرتين الثانية والثالثة من المادة الأولي من قرار وزير الإسكان رقم ٣٣ لسنة ١٩٧٨.

مع عدم الإخلال بأحكام المادتين ٣٩ ،٤٠ يجوز للملاك ولمستأجري الأماكن الخالية في المصايف والمشاتي التي يصدر تجديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأي المحافظ المختص ، تأجير الأماكن مفروشة طبقا للشروط والأوضاع التي ينص عليها هذا القرار

مادة ٤٥ :

قضي بسقوط هذه المادة بحكم الدستورية رقم ٤ لسنة ٢٣ ق دستورية بجلسة ٢٠٠٣/٤/١٣ .

في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزاء من المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك أجرة إضافية عن مدة التأجير مفروشا بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحسب على الوجه الآتي :

(أ) أربعمائة في المائة (٤٠٠%) عن الأماكن المنشاة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ .

(ب) مائتان في المائة (٢٠٠%) عن الأماكن المنشاة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ .

(ج) مائة وخمسون في المائة (١٥٠%) عن الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون .

(د) مائة في المائة (١٠٠%) عن الأماكن التي يرخص في إقامتها اعتبارا من العمل بأحكام هذا القانون .

وفي حالة تأجير المكان المفروش جزئيا يستحق المالك نصف النسب الموضحة في هذه المادة.

مادة ٤٦ :

قضي بعدم دستورية الفقرة الأولي من المادة بحكم الدستورية رقم ١٨٧ لسنة ٢٠ ق دستورية في ٢٠٠٣/١١/٢ .

منطوق الحكم – حكمت المحكمة : بعدم دستورية نص الفقرة الأولي من المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائتي جنية مقابل أتعاب المحاماة .

وقضي بعدم دستورية الفقرة الثانية بحكم المحكمة الدستورية العليا برقم ٢٢١ لسنة ٢٤ قضائية دستورية جلسة ٢٠٠٥/٥/١٣ .

منطوق الحكم – حكمت المحكمة :بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

يحق للمستأجر الذي يسكن في عين أستأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها في العقد .

ولا يجوز للمؤجر طلب إخلائه إلا إذا كان قد أجرها بسبب أقامته في الخارج وثبتت عودته نهائيا أو إذا أخل المستأجر بأحد التزاماته وفقا لأحكام البنود (أ، ب ، ج ، د) من المادة ٣١ من هذا القانون .

فإذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستأجرها الأصلي فإنه يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة أن يكونه قد أمضي في العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون .

مادة ٤٧ :

في غير الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة ، يجب على الملاك والمستأجرين المؤجرين لأماكن مفروشة حتى تاريخ العمل بهذا القانون تعديل الأوضاع وفقا لأحكام هذا الفصل .ستة أشهر من ذلك التاريخ أو انتهاء هدد العقود أيهما اقرب ويسلم المكان إلى المالك أو المستأجر الأصلي بحسب الأحوال ، ويجوز لمجلس الوزراء لاعتبارات المصلحة العامة التي يراها أن يمد المهلة لمدة أو لمدد لا تجاوز سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون .

مادة ٤٨ :

لا يفيد من أحكام هذا الفصل سوي الملاك والمستأجرين المصرين.

على ألا تسري أحكام الفصلين الثاني والرابع من الباب الأول ، وكذا أحكام الفصل الأول من الباب الرابع من هذا القانون على مشروعات الإسكان والامتداد العمراني التي تقام وفقا لأحكام القانون المنظم لاستثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة .

الباب الثاني
في هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها
وفي المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

الفصل الأول

في شأن هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع

مادة ٤٩ :

يجوز لمالك المبني المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكن ، أن ينبه على المستأجرين بإعلان على يد محضر بإخلاء المبنى بقصد إعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته وذلك وفقا للشروط والأوضاع الآتية:

(أ) أن يحصل المالك على التصاريح والتراخيص والمواصفات اللازمة للهدم وإعادة البناء وفقا لأحكام القانون على أن يتضمن الترخيص بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذي كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها .

(ب) ألا تقل جملة مسطحات ادوار المبنى الجديد عن أربعة أمثال مسطحات ادوار المبنى قبل الهدم .

(ج) أن يشتمل المبنى الجديد على وحدات سكنية أو فندقية لا يقل مجموع مسطحاتها عن خمسين في المائة (٥٠%) من مجموع مسطحاته

(د) أن يقوم المالك بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيها لمدة خمس سنوات أو للمدة التي تنقضي إلى أن يعود إلى المكان بعد بنائه بذات القيمة الإيجارية الأولي ، أو يدفع مبلغ مساويا للقيمة الإيجارية للوحدة التي يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحد أدني قدره ألفا جنيه أيهما أكبر .

(هـ) أن يحدد المالك موعدا يتم فيه الإخلاء على ألا يكون هذا الموعد قبل انقضاء أطول مدة إيجار متفق عليها عم أي وحدة من وحدات المبنى وبشرط ألا يقل عن ستة أشهر من تاريخ التنبيه بالإخلاء

مادة ٥٠ :

لا يلتزم المستأجرون بالإخلاء إلا بموافقتهم جميعا عليه وذلك بموجب خطابات للمالك موصي عليها مصحوبة بعلم الوصول أو بإقرارات كتابية منهم .

فإذا انقضت ثلاثة أشهر على التنبيه بالإخلاء دون موافقة جميع المستأجرين عليه جاز للمالك أن يلجأ إلى المحكمة المختصة للحصول على حكم بالإخلاء ويكون هذا الحكم قابلا للتنفيذ بعد انقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ النطق به ويشترط أداء التعويض المنصوص عليه في المادة السابقة أو إيداعه المحكمة المختصة إيداعا غير مشروط لصالح المستأجرين .

وإذا امتنع أي من المستأجرين عن تنفيذ الاخلاء في الموعد المحدد بالتنبيه المعلن إليهم من المالك بعد موافقة جميع المستأجرين أو بناء على حكم المحكمة المختصة وقيام المالك بأداء التعويض المستحق ، جاز للمالك أن يستصدر من قاضي الأمور المستعجلة حكما بطرد الممتنع عن الأخلاء فورا .

مادة ٥١ :

لا تسري أحكام هذا الفصل على المباني المؤجرة لاستعمالها دورا للتعليم حكومية أو خاصة تخضع للإشراف الحكومي وكذلك المستشفيات العامة أو الخاصة لإشراف وزارة الصحة ومحطات تموين وخدمة السيارات أو المنشآت السياحية أو الفندقية أو المصرفية وغيرها من المنشآت ذات الأهمية للاقتصاد أو الأمن القومي أو التي تقدم خدمات عامة للجمهور والتي يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد موافقة الوزير المختص.

أما غير ذلك من المباني المؤجرة للجهات الحكومية أو لوحدات الحكم المحلي أو للهيئات العامة أو لوحدات القطاع العام أم فتسري عليها أحكام هذا الفصل على أن تزاد المهلة بالنسبة إليها إلى ثلاث سوات من تاريخ التنبيه بالإخلاء إذا طلبت الجهة المستأجرة الإفادة من هذه المهلة وذلك مقابل التنازل عن تعويض الإخلاء .

مادة ٥٢ :

على المالك أو خلاله العام أو الخاص أن يتم الهدم في مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ إخلاء المبنى كله ، وأن يشرع في إعادة البناء خلال ثلاثة أشهر من تاريخ

انتهاء الهدم . فإذا لم يتم الهدم خلال المدة المشار إليها دون عذر ومقبول كان لمن يرغب من المستأجرين بحكم من قاضي الأمور المستعجلة الحق في العودة إلى شغل وحدته متى كان ذلك ممكنا ، وإلا كان له الحق في تعويض قانوني مماثل للتعويض المنصوص عليه في المادة ٤٩ بالإضافة إلى حقه في الاحتفاظ بالتعويض الذي تقاضاه من المالك عند موافقته على الاخلاء ،وذلك كله دون إخلال بحقه في المطالبة بما يزيد على هذا التعويض أن كان له مقتض.

مادة ٥٣ :

إذا تم الهدم ول يشرع المالك أو خلفه في البناء خلال المدة المشار إليها في الامادة السابقة ، أو شرع في البناء ثم تعمد عدم إتمامه في الوقت الذي تحدد الجهة المختصة بشئون التنظيم جاز للمحافظ المختص أن إلى إحدى الجهات القيام بالبناء أو تكملته على حساب المالك وفقا للقواعد التي تصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذي قامت بإنشائه أو استكماله من ذات مرتبة الامتياز المقرر للمبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين طبقا لنص المادة (١١٤٨) من القانون المدني.

ويكون للجهة المشار إليها تأجير المبنى واقتضاء أجرته إلى أن تستوفي المبالغ التي أنفقتها والمصرفات الإدارية ، ويحق للمالك أن يحصل على ٢٠% من تلك الأجرة شهريا.

مادة ٥٤ :

لمستأجري الوحدات التي يتم هدمها وفقا لأحكام هذا الفصل الحق في شغل الوحدات بالعقار الجديد الذي أعيد بناؤه ويلتزم المالك أو خلفه العام أو الخاص بإنشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذي كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة ما لم تحل التشريعات السارية دون ذلك . وفي هذه الحالة يستحق المستأجر تعويضا آخر مساو للتعويض المنصوص عليه في المادة ٤٩ من هذا القانون .

ويلتزم المالك بإخطار مستأجري وحدات العقار المهدوم بإتمام إعادة البناء بإنذار على يد محضر ، يرسل غليهم على محال أقامتهم التي يخطرون بها المالك عند الإخلاء ، وذلك خلال مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ إتمام البناء .

وعلى المستأجر إبداء رغبته بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول في شغل وحدة في العقار المنشأ في مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ إخطاره وإلا سقط حقه في ذلك.

وتحدد بقرار من وزير الإسكان والتعمير قواعد وإجراءات وأولويات شغل مستأجري العقار المهدوم لوحدات المبنى الجديد .

الفصل الثاني
في شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة
ألغي الفصل الثاني بالمادة الثالثة من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ الخاص بالبناء

(الجريدة الرسمية – العدد ١٩ مكرر (أ) في ١١ مايو سنة ٢٠٠٨)

الباب الثالث
في شأن تقرير بعض الإعفاءات الضريبية
على العقارات المبنية

مادة ٦٦ :

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاء والقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامة ، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء بعض الأماكن من الإعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه ، يعفي شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا زاد متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولم يجاوز خمسة جنيهات .

كما يعفي شاغلو المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية وذلك إذا زاد متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على خمسة جنيهات ولم يجاوز ثمانية جنيهات .

كما يعفي أصحاب العقارات التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ من ضرائب الدفاع والأمن القومي .

مادة ٦٧:

تسري الإعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٧٧ على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٩٦٩/٨/١٨ ، على لجان تقدير الإيجارات والحكمة المختصة مراعاة ذلك عند تقدير الأجرة وفقا لأحكام هذا القانون.

على أنه بالنسبة إلى المساكن المنشاة أو المشغولة لأول مرة منذ تاريخ العمل بهذا القانون يعفي شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا لم يجاوز متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهات ، أما إذا زاد المتوسط عن ذلك ولم يجاوز عشرة جنيهات شهريا فيعفي شاغلو المساكن من أداء الضرائب الأصلية دون الضرائب الإضافية .

الباب الرابع
في شأن تمليك العقارات
الفصل الأول
في شأن بعض الأحكام الخاصة بالتمليك

مادة ٦٨ :

يجوز لأجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلي و شركات القطاع العام والجمعيات التعاونية لبناء المساكن وصناديق التأمين الخاصة والشركات الخاصة والأفراد إنشاء المباني بقصد تمليك كل أو بعض وحداتها السكنية.

ويحظر على الجهات القائمة على منح موافقات و تراخيص البناء ، التصريح للشركات الخاصة والأفراد بإقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التمليك إلا في حدود عشرة في المائة (١٠%) من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوي من مستويات الإسكان المختلفة ، ويصدر قرار من وزير الإسكان والتعمير بقواعد الأولوية في حدود هذه النسبة .

ويلتزم كل من البائع والمشتري في حالة التعاقد بأن يكتتب بـ ٥% من ثمن البيع في شراء سندات لصالح صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي وذلك دون الإخلال بأية التزامات أخري يفرضها القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ .

مادة ٦٩ :

يجب أن يرفق بمستندات طلب الموافقة أو الترخيص بالبناء بيان موقع من المالك أو من ينيبه يبين فيه ما إذا كان كله أو بعضه بقصد التمليك أو التأجير ، وإذا صدرت الموافقة أو الترخيص بالبناء على أساس تأجير المبنى كله أو بعضه وجب على الطالب أن يقوم بتأجير عدد من الوحدات لا يقل عن العدد الذي صدرت الموافقة بالترخيص بالبناء على أساسه وذلك في حدود ما رخص لهم في إنشائه بقصد التمليك .

ويتولي ملاك هذه المباني بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء ، أو شرائها من المواد المستوردة ، أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية وذلك بعد الوفاء باحتياجات الإسكان المخصص للتأجير .

ويستثني من ذلك أجهزة الدولة و شركات القطاع العام والجمعيات التعاونية وصناديق التأمين الخاصة .

مادة ٧١ :

يحظر على كل من تعاقد على تمليك أو تأجير وحدات سكنية قبل العمل بهذا القانون أو يتعاقد على ذلك بعد العمل به أن يتراخي عمدا عن استكمال الوحدات

المبيعة أو المؤجرة في المواعيد المتفق عليها أو يعمد إلى تعطيل الانتفاع بها واستعمالها فيما أعدت له من أغراض.

مادة ٧٢ :

تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون ، نظير أجرة تقل عن الأجرة القانونية ، إلى مستأجريها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة وذلك وفقا للقواعد والشروط والأوضاع التي يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء.

الفصل الثاني
في إتحاد ملاك العقار المقسم إلى طبقات أو شقق
ألغي الفصل الثاني بالمادة الثالثة من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ الخاص بالبناء

(الجريدة الرسمية – العدد ١٩ مكرر (أ) في ١١ مايو سنة ٢٠٠٨)

الباب الخامس
في العقوبات

مادة ٧٦ :

قضي بسقوط هذه المادة بالحكم الدستوري رقم ٥٦ لسنة ١٨ جلسة ١٩٩٧/١١/١٨ – فقط في مجدال تطبيقها بخصوص نص الفقرة الأولي من المادة ٨ من هذا القانون :

منطوق الحكم – حكمت المحكمة : ثانيا – بسقوط نص المادة ٧٦ من هذا القانون في مجال تطبيقها بالنسبة لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد.

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنية ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ١/٧ ،٨ ، ١/١٣ ، ٢٤، ٢٥ من هذا القانون.

ويحكم فضلا عن ذلك في حالة مخالفة حكم المادة (٨/ ١) بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون.

مادة ٧٧ :

يعاقب كل من يخالف حكم المادة ٢٦ من هذا القانون سواء كان مؤجرا أو مستأجرا أو وسيطا بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلي المبلغ الذي تقاضاه بالمخالفة لأحكام المادة ، ويعفي من العقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلغ أو بادر بالاعتراف بالجريمة.

وفي جميع الأحوال يجب الحكم على المخالف بأن يرد إلى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة المشار إليها .

مادة ٧٨ :

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنية ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى العقوبتين كل من خالف أحكام المواد ٣٩ ، ٤٠ ، ٤١ من هذا القانون .

وتكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تجاوز ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنية ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين في حالة مخالفة أحكام المواد ٣٨ ، ١/٥٢ ،١/٥٣ ، ٢/٥٤ من هذا القانون.

مادة ٧٩ :
يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهرين ولا تزيد على سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنية ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المادتين ١/٦٠ ، ٦٤ من هذا القانون ، فإذا ترتب على عدم تنفيذ المالك لقرار صادر بالهدم الكلي أو الجزئي سقوط المبنى كانت العقوبة الحبس.

مادة ٨٠ :

يعاقب على مخالفة أحكام المواد ١/٣ ، ٦٩ ، ١/٧٠ ، ٧١ بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تجاوز سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين .

ويحكم فضلا عن ذلك في حالة مخالفة المادة ٦٩ بغرامة تعادل التكلفة التقديرية للوحدات المبيعة .

كما يحكم في حالة مخالفة أحكام المادتين ١/٣ ، ١/٧٠ بان يرد المخالف للدولة مبلغا يماثل ثمن المواد التي حصل عليها بالمخالفة لأحكام هاتين المادتين .

مادة ٨١ :

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ثلاثمائة جنيه كل من يقوم عمدا بأي فعل من شأنه تهديد سلامة مبنى أو تعرضه للسقوط أو إتلافه كليا أو جزئيا إذا من كان ذلك بقصد التوصل إلى اعتباره آيلا للسقوط .

مادة ٨٢ :

(قضي بعدم دستورية الفقرة الأولي من المادة بالحكم الدستوري رقم ٢٩ لسنة ١٨ جلسة ١٩٩٨/١/٣)

منطوق الحكم – حكمت المحكمة : بعدم دستورية نص الفقرة الأولي من المادة ٨٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وذلك فيما تضمنته من افتراض علم مؤجر المكان أو جزء منه بالعقد السابق الصادر من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبهم ، وألزمت الحكومة المصروفات ، ومبلغ مائة جنية مقابل أتعاب المحاماة .

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسمائة جنيه ولا تجاوز ألفي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين ، كل من أجر مكانا أو جزء منه أو باعه ، ولو بعقد غير مشهر ، أو آخر

منه وكان ذلك التأجير أو البيع أو التمكين على خلاف مقتضي عقد سابق ، ولو غير مشهر ، صادر منه أو من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم ، ويفترض علم هؤلاء بالعقد السابق الصادر من أيهم .

ويعاقب بالعقوبة السابقة من يسبق إلى وضع يده ، أو يشرع في ذلك على خلاف مقتضى العقد .

مادة ٨٣ :

لا تخل العقوبات الواردة في هذا القانون بأية عقوبة أشد منصوص عليها في أي قانون خر.

مادة ٨٤ :

تؤول حصيلة جميع الغرامات التي يقضي بها تنفيذا لحكام هذا القانون إلى صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي.

الباب السادس

أحكام انتقالية وختامية

مادة ٨٥ :

تستمر المحاكم في نظر الدعاوي التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقوا عد والإجراءات السارية قبل نفاذه .

مادة ٨٦ :

يلغي القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وأوامر نائب الحاكم العسكري العام رقم ٤ ، ٥ لسنة ١٩٧٦ ورقم ٥ لسنة ١٩٧٧ ، كما يلغي كل حكم يخالف أحكام هذا القانون .

مادة ٨٧ :

يصدر وزير الإسكان والتعمير اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به .

مادة ٨٨ :

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برياسة الجمهورية في ١٦ رمضان سنة ١٣٩٧ هـ (الموافق ٣٠ أغسطس سنة ١٩٧٧م).

اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧
الباب الأول
المساكن التي تشغل بتصاريح أشغال مؤقتة

المادة ١ :

حالات الطوارئ والضرورة المنصوص عليها في البند (ب) من المادة (٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه هي :-

١- الكوارث الطبيعية .

٢- الحروب .

٣- انهيارات المباني .

٤- الحرائق .

٥- إخلاء المساكن أو تغيير محل إقامة السكان طبقا للقوانين واللوائح بسبب الضرورات الملجئة للأمن العام أو حماية الصحة العامة .

٦- إخلاء المساكن أو تغيير محل إقامة السكان طبقا للقوانين واللوائح أو الاخلاء في الحالات التي تقضيها الضرورة لتلافي الأخطار المترتبة على تنفيذ المشروعات العامة والتي تحدد بالاتفاق بين وزير الإسكان والتعمير والوزير المختص .

المادة ٢ :

تصدر تصاريح الأشغال المؤقت في الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة أما بذات المدينة أو القرية التي يقيم السكان فيها أو بمدينة أو قرية أخري بنفس المحافظة أو بمحافظة أخرى .ويراعي في إصدار تصاريح الأشغال المؤقت حجم الأسرة المنقولة وقدرتها المالية مع تحديد مقابل الانتفاع المؤقت بما يزيد على الأجرة القانونية للمسكن الذي يصرح . ولا تصدر هذه التصاريح إلا بالنسبة للمساكن المملوكة للدولة أو وحدات الحكم المحلي أو القطاع العام . وتخلي المساكن التي يتم شغلها بمجرد زوال السبب الذي صدر بناء عليه التصريح بالأشغال المؤقت ويصدر بالإخلاء قرار الأشغال المؤقت ويجب أن يتضمن هذا القرار الميعاد المحدد الذي ينفذ فيه الإخلاء.

المادة ٣ :

قضي بسقوط أحكام اللائحة التنفيذية الخاصة بالتبادل بالحكم الدستوري رقم ٧١ لسنة ١٩ جلسة ١٩٩٧/١٠/٤ .

منطوق الحكم – حكمت المحكمة : ثانيا – بسقوط أحكام اللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادر بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ ، وذلك في مجال تطبيقها بالنسبة إلى تبادل الوحدات السكنية.

يكون تبادل الوحدات السكنية بالتطبيق لأحكام الفقرة الأخيرة من المادة ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه في الحالات الآتية :

(أولا) بعد موقع العمل الأصلي لكل من المستأجرين راغبي التبادل عن محل إقامته على نحو يترتب عليه إذا ما تم التبادل بينهما توفير الوقت والتخفيف من استعمال وسائل المواصلات .

(ثانيا) مقتضيات الحالة الصحية لأي من المستأجرين راغبي التبادل أو كليهما إذا كانت تستلزم انتقاله إلى مسكن آخر أكثر ملاءمة لظروفه الصحية. ولا تثبت هذه الحالة إلا بتقرير قاطع من اثنين من الأطباء المتخصصين يتضمن بيانا تفصيليا بالحالة الصحية للمستأجر وما تقتضيه من تغيير لمسكنه بسببها.

(ثالثا) تغيير الظروف الاجتماعية للمستأجرين الراغبين في التبادل أو لأحدهما مثل تغيير حجم الأسرة بما يترتب عليه من ضيق أو اتساع في المسكن الذي تشغله ويكون التبادل في الحالة المبينة في (أولا)فيما بين مدن كل إقليم من الأقاليم الصادر بها قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٧٧ . ويكون التبادل في الحالتين المذكورتين في (ثانيا) و (ثالثا) في عواصم المحافظات وغيرها من البلاد التي تسري فيها أحكام الباب الأول من القانون المشار غليه سواء في عقار واحد أو بين عقار وأخر داخل البلد الواحد

المادة ٤ :

قضي بسقوط أحكام اللائحة التنفيذية الخاصة بالتبادل بالحكم الدستوري رقم ٧١ لسنة ١٩ جلسة ١٩٩٧/١٠/٤ .

يشترط في جميع الأحوال لإجراء التبادل وفاء كل من المستأجرين الراغبين في التبادل بجميع التزاماته المالية الناشئة عن عقد الإيجار قبل البدء في إجراءات التبادل .وفيما عدا التبادل بجميع التزاماته المالية الناشئة عن عقد الإيجار قبل البدء في إجراءات التبادل . وفيما عدا التبادل بسبب مقتضيات الحالة الصحية المبينة في البند (ثانيا) من المادة ٣ يشترط أن يكون قد أنقضي على إقامة كل من المستأجرين في مسكنه سنة كاملة على الأقل سابقة على البدء في تلك الإجراءات ويبقي المستأجران

ضامنين متضامنين كل منهما للآخر في جميع في جميع الالتزامات المالية الناشئة عن عقد الإيجار في مواجهة الملاك لمدة سنتين من تاريخ إتمام التبادل .

المادة ٥ :

قضي بسقوط أحكام اللائحة التنفيذية الخاصة بالتبادل بالحكم الدستوري رقم ٧١ لسنة ١٩ جلسة ١٩٩٧/١٠/٤ .

يحرر المستأجران راغبا التبادل (٥) نسخ من النموذج الخاص بذلك والمرفق بهذه اللائحة ويخطر المستأجران كلا من ملاك العقارين المراد التبادل فيهما بنسخة من هذا النموذج موقع عليها منهما ومرفق بها المستندات الدالة على صحة ما يتضمنه من بيانات وذلك بكتاب موصي عليه بعلم الوصول وعلى كل من الملاك خلال ثلاثين يوما من تاريخ أخطاره برغبة المستأجرين إبلاغهما بكتاب موصي عليه بعلم الوصول برأيه في طلباتهم ويعتبر انقضاء هذه المدة بمثابة رفض منه للتبادل .

المادة ٦ :

قضي بسقوط أحكام اللائحة التنفيذية الخاصة بالتبادل بالحكم الدستوري رقم ٧١ لسنة ١٩ جلسة ١٩٩٧/١٠/٤ .

يتنازل كل من المستأجرين راغبي التبادل عن عقد الإيجار الخاص ه للمستأجر الآخر وذلك بعد رضاء الملاك أو صدور من القضاء بالتبادل ويخطر كل منهما الملاك خلال خمسة أيام من تاريخ إخطاره بهذا التنازل بتسليم عقد إيجار محرر منه للمستأجر الذي تم التنازل إليه بذات شروط عقد المستأجر المتنازل .

المادة ٧ :

قضي بسقوط أحكام اللائحة التنفيذية الخاصة بالتبادل بالحكم الدستوري رقم ٧١ لسنة ١٩ ق دستورية جلسة ١٩٩٧/١٠/٤ .

في حالة توافر الشروط اللازمة للتبادل ورفض بعض الملاك أو كلهم صراحة أو ضمنا لإجرائه يقوم الحكم الصادر لصالح المستأجرين مقام العقد اللازم لثبات التبادل طبقا لأحكام المادة السابقة .

الباب الثاني
المساكن التي يتراخي ملاكها عمدا عن إعدادها للاستغلال
المواد من ٨ الى ١٢

ألغي هذا الباب بمقتضي القرار الوزاري ١٠٧ لسنة ١٩٨٣

الباب الثالث
مواد البناء للمباني من المستوي الفاخر

المادة ١٣ :

على الجهات التي تتولي بيع مواد البناء المنتجة محليا والمقدرة كمياتها مع تراخيص البناء الصادرة لمبان أو أجزاء منها من المستوى الفاخر أن تبيع هذه المواد إلى المرخص إليهم بالأسعار العالمية السائدة وقت البيع وتحدد على أساس سعر البيع العالمي مضافا إلى ما يعادل الضرائب والرسوم الجمركية بافتراض استيرادها من الخارج مع إخطار مديرية الإسكان والتعمير المختصة بما تم بيعه من هذه المواد والمبالغ المحصلة عنها والبيانات المتعلقة بالصفقة خلال ثلاثين يوما من تاريخ البيع .

الباب الرابع
تقدير وتحديد الأجرة

المادة ١٤ :

تقدم البيانات التي يجب على طالب البناء إرفاقها بطلب الترخيص والمشار إليها في المادتين ١٠ ، ٦٩ من القانون المشار إليه على النموذج المرفق بهذه اللائحة .

المادة ١٥ :

يكون إخطار الملاك أو المستأجرين للجنة تحديد الأجرة بالتطبيق لأحكام المادة (١٣) من القانون المشار إليه بكتاب موصي عليه بعلم الوصول أو بطريق الإيداع في سكرتارية اللجنة مقابل إيصال. ويجب أن يرفق المالك بالأخطار المقدم منه البيانات والمستندات الدالة على قيمة الأرض والتكاليف الفعلية للمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق مثل دفتر الشروط والمواصفات و جداول الكميات وفئات الأسعار لجميع الأعمال وعقد المقاولة وبيان بالمساحات الفعلية المبينة ومتوسط تكاليف المتر المسطح في كل دور وكذا بيان بأسماء مستأجري الوحدات التي يشملها العقار في تاريخ تقديم الإخطار وعلى المالك أن يخطر اللجنة بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول أولا بأول بأي تغيير يطرأ على أسماء المستأجرين واسم أي مستأجر لآية وحدة أخري بعد تقديم الإخطار وذلك حتى إبلاغه بقرار اللجنة.

المادة ١٦ :

يصدر المحافظ المختص قرارا بتشكيل اللجان المختصة بتحديد الأجرة في نطاق المحافظة طبقا للمادة (١٢) من القانون المشار إليه ويجب أن يتضمن القرار تحديد مقار هذه الجان ومواعيد انعقادها مرة على الأقل أسبوعيا و ندب العاملين اللازمين للقيام بالأعمال الإدارية والكتابية فيها . وتتولي اللجنة المختصة تحديد الأجرة طبا للقواعد والأسس التي نص عليها القانون المشار غليه وذلك بعد المعاينة والاطلاع على البيانات والمستندات المقدمة من المالك ومراجعة ما تم انجازه ومطابقته للمواصفات الصادرة على أساسها موافقة لجنة استثمارات أعمال البناء و ترخيص

المباني وللجنة تكليف المالك باستيفاء المستندات اللازمة لأداء مهمتها بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول ويجب على المالك موافاتها بالمستندات المطلوبة خلال أسبوعين من تاريخ إبلاغه ويجوز للجنة مد هذه المهلة إذا قدم المالك عذرا مقبولا ويكون لها بعد انقضاء هذه المدد أن تستمر في عملية التحديد .

المادة ١٧ :

تحدد اللجنة للمالك مدة لاستكمال الأعمال والتشطيبات الواردة بالترخيص والتي لم يتم استكمال المالك لها وتبلغه ١ذلك بكتاب موصي عليه بعلم الوصول ويجوز للجنة مد هذه المدة إذا قدم المالك عذرا مقبولا فإذا انقضت هذه المدة دون أن يقوم المالك بالاستكمال وجب على اللجنة إجراء معاينة لتحديد التكاليف الفعلية وعلى اللجنة أن تصدر قراراتها بتحديد الأجرة على هذا الأساس خلال ثلاثين يوما من تاريخ إجراء هذه المعاينة ، وعلى اللجنة أن تقدر على حدة قيمة المصاعد وخزانات المياه وأجهزة التبريد والتدفئة والتسخين والمداخل وما شابهها على أن تضيف ما تقدره مقابل الانتفاع بها للأجرة السابق لها تحديدها .

المادة ١٨ :

تدون إجراءات اللجنة ومناقشتها في محضر يوقع من رئيسها ومن حضرها من أعضائها وسكرتيرها .

المادة ١٩ :

يجب على اللجنة أن تصدر قرارها بتحديد الأجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ استكمال المالك المستندات اللازمة أو من تاريخ انقضاء المهلة المحددة له لاستيفائها ويجب أن يتضمن قرار اللجنة بتحديد الأجرة الأسس الفنية والحسابية التي استندت عليها وبصفة خاصة تقديرها لقيمة الأرض والأساسات والمرافق والمباني وكافة عناصر التكلفة التي تم على أساسها تحديدها للأجرة كما يجب أن يتضمن القرار توزيع الأجرة على وحدات البناء وذلك بمراعاة نسب مساحة كل وحدة للمساحة الكلية للمبنى وظروفها وصقعها والغرض من استعمالها وكذلك ما يخص كل وحدة منها طبقا للقانون من الضرائب العقارية والرسوم .

المادة ٢٠ :

يحرر قرار اللجنة بتحديد الأجرة على النموذج المرفق بهذه اللائحة وتبلغ سكرتارية اللجنة قرارها خلال سبعة أيام من تاريخ صدوره إلى كل من المالك والمستأجر المسجلة محال إقامتهم لديها وذلك بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول ويبلغ رئيس اللجنة القائمة على ربط وتحصيل الضريبة على العقارات المبينة بصورة من قراراتها بتحديد الأجرة وتعلق صورة هذه القرارات لمدة ثلاثين يوما في لوحة تعد لذلك بمقر انعقاد اللجنة ولكل ذي مصلحة في مقر اللجنة على قرارها وعناصر التقدير التي قام عليها ويجوز لسكرتارية اللجنة بموافقة رئيسها تسليم صورة رسمية من هذا القرار بعد أداء الرسم المستحق .

المادة ٢١ :

ينشأ بمقر كل لجنة من لجان تحديد الأجرة سجل خاص تقيد به المباني الخاضعة لتحديد الأجرة وتفرد لكل مبنى صحيفة أو أكثر يثبت بها أسم المالك وموقع المبنى والوحدات المكونة له والبيانات المتعلقة بما يطرأ عليه من تعديلات أو إضافات في المشتملات أو الأجرة كما يثبت في هذا السجل قرار اللجنة بتحديد الأجرة وتوزيعها على الوحدات والأحكام النهائية الصادرة في الطعن على قراراتها أن وجدت .

المادة ٢٢ :

يجوز أن يشكل بقرار من المحافظ المختص لجنة أو أكثر تضم بعض ذوى الخبرة لأعداد تقارير استشارية بناء على الدراسات التي تجريها في نطاق المحافظة عن :

(أ) ثمن المثل للأراضي في عام ١٩٧٤ من واقع أسعار التعامل بالمدينة أو الحي أو لمنطقة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات القانونية سواء بين الأفراد أو الجهات الحكومية أو العامة أو الخاصة

(ب) أسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المباني من واقع تطورات أسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الأعمال.وتسترشد اللجان المختصة بتحديد الأجرة في نطاق المحافظة في تحديدها لعناصر تقدير الأجرة بالتقارير المذكورة .

الباب الخامس
إيجار الأماكن المفروشة

المادة ٢٣ :

تختص الوحدة المحلية للمحافظة أو المدينة أو القرية للكائن في دائرتها العقار بتلقي إخطارات قيد الأماكن المفروشة وتختص بذلك الوحدة المحلية للحي في المحافظات والمدن المقسمة إلى أحياء .

ويحدد رئيس الوحدة المحلية المختصة مقر العاملين المكلفين بقيد عقود الإيجار المفروشة طبقا لأحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ من القانون المشار إليه ومسئوليات وواجبات كل منهم ويعلن ذلك في لوحة الإعلانات بمقر الوحدة المحلية وعلى مؤجري الأماكن المفروشة أن يبادروا إلى طلب قيد عقود الإيجار المفروشة لذي هذه الوحدة خلال ثلاثة أيام من تاريخ العمل بهذا القرار أو من تاريخ تأجير أو شغل المكان أيهما أقرب.

المادة ٢٤ :

يقدم طلب القيد على النموذج المرفق بهذه اللائحة ويجب أن يتضمن إقرارا بأن التأجير مطابق لأحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ من القانون على مسئولية الطالب الشخصية.

المادة ٢٥ :

تتولي الوحدة المحلية المختصة قيد الطلبات فور تقديمها في سجلات يتسلسل القيد فيها بأرقام متتالية ويجب أن يتضمن هذا السجل اسم المؤجر والمستأجر وجنسيته ورقم بطاقته الشخصية أو العائلية ومحل إقامته و مدة الإيجار والغرض منه وبدايته ونهايته وقيمة الأجرة ويختم العرض الذي يتم قيده بالسجل بخاتم شعار الجمهورية الخاص بالوحدة المحلية بعد إثبات رقم وتاريخ قيده .

المادة ٢٦ :

تتولي الوحدة المحلية المختصة إخطار مصلحة الضرائب في الأسبوع الأول من كل شهر بما يتجمع لديها من بيانات في السجل المشار إليه في المادة السابقة خلال الشهر السابق .

الباب السادس

هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها

المادة ٢٧ :

تتبع أحكام المواد ٨ ، ١٢ من هذه اللائحة عند ثبوت عدم الشروع في البناء أو تعمد عدم إكمال البناء الجديد في الوقت المحدد لذلك في حالة تكليف المحافظ المختص أحدى الجهات في القيام بالبناء أو تكملته على حساب المالك طبقا للأحكام المنصوص عليها في المادة ٥٣ من القانون المشار إليه .

المادة ٢٨ :

على المالك فضلا عن إخطار المستأجرين للوحدات العقار المهدوم طبقا لأحكام المادة ٥٤ من القانون المشار إليه أن يخطر مديرية الإسكان والتعمير الكائن بدائرتها العقار ورئيس المجلس المحلي بإتمام إعادة البناء بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول ويصدر رئيس المجلس المحلي المختص قرارا بتشكيل لجنة برئاسته أو برئاسة من يختاره المجلس المحلي من أعضائه وعضوية أربعة منهم للنظر في إبرام عقود شغل الأماكن الجديدة للمستأجرين الذين أبدوا رغبتهم في ذلك طبقا للمادة ٥٤ من القانون المذكور . ويتم شغل وحدات العقار الجديد لهؤلاء المستأجرين على أساس الأسبقية في إبرام عقود إيجار وحدات العقار المهدومة الماثلة للوحدات الجديدة وذلك إذا تم إعداد الوحدات الجديدة إذا تم إعدادها دفعة واحدة على أساس ا يتم الاتفاق عليه

بين مالك المبنى ومستأجري الوحدات المهدومة فإن تعذر الاتفاق تجري قرعة بين كل من مجموعة مستأجري المحال ومجموعة ومستأجري الوحدات السكنية . وفي جميع الأحوال تحرر عقود الإيجار للمستأجرين طبقا للقواعد السابقة بمعرفة المالك بحضور اللجنة ويثبت في محضر أعمالها ما تتخذه من إجراءات وما يصدر عنها من قرارات في هذا الشأن .

الباب السابع
المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

المادة ٢٩ :

يعتبر من أعمال الترميم والصيانة تطبيقا للمادة ٥٥ من القانون المشار إليه الأعمال الآتية :

١- تدعيم وترميم الأساسات المعيبة .
٢- ترميم الشروخ بمباني الحوائط وتنكيس الأجزاء المتآكلة أو المتفككة منها .
٣- تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لجزاء المبنى .
٤- تدعيم وتقوية الأسقف المعيبة بسبب الترخيم أو الميل أو التشريخ أو التآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكميرات أو الكوابيل الحاملة لها .
٥- إصلاح وترميم التلف في أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ الذي يؤدي إلى تسرب المياه للحوائط وللأجزاء المبنى وبصفة خاصة الأساسات .
٦- إصلاح و ترميم التالف من الأرضيات إذا كان هذا التلف من شأنه التأثير على سلامه البناء أو تعريض سكان الأدوار السفلي كلها أو بعضها للخطر .
٧- استبدال أدراج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكميرات والهياكل الحاملة لها.
٨- إصلاح أو استبدال التالف من الأعمال والتركيبات الكهربائية التي قد تؤدي إلى حوادث حريق أو إلي تعريض الأرواح للخطر.
٩- إصلاح وترميم خزانات وطلمبات المياه والأعمال والتركيبات الصحية للمياه والصرف سواء منها المكشوفة أو المدفونة واستبدال الأجهزة والأدوات والأجزاء التالفة بها.
١٠- أعمال البياض والدهانات التي تستلزمها إعادة الحالة إلى ما كانت عليه في الأجزاء التي تناولها الترميم أو الصيانة .

المادة ٣٠ :

تشكل اللجان المنصوص عليها في المادة (٥٧) من القانون المشار إليه بقرار من المحافظ المختص برئاسة المهندس رئيس جهاز التنظيم بالوحدة المحلية المختصة وعضوية اثنين من ذوي الخبرة من المهندسين المدنين أو المعمارين المقيدين بنقابة المهندسين يخطارهما المحافظ ويتضمن القرار بندب من يقوم بالأعمال الكتابية والإدارية باللجنة وتعد سكرتارية اللجنة سجلا خاصا يدون فيه ملخص التقارير التي تقدم إليها ونتيجة الفحص والمعاينة التي تجريها والإجراءات التي تتخذ لإعلانها لذوى الشأن والإجراءات الخاصة بتنفيذها سواء بمعرفتهم أو بمعرفة الجهة الإدارية المختصة .

المادة ٣١ :

تقدم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إلى اللجنة المشار إليها في المادة السابقة تقريرا بنتيجة المعاينة التي أجرتها على المنشآت الخاضعة لأحكام الفصل الثاني من الباب الثاني من القانون المشار إليه على النموذج المرفق بهذه اللائحة خلال سبعة أيام من تاريخ المعاينة ما لم تستوجب حالة المبنى تقديمهم في مدة تقل عن ذلك .

ويجب أن يتضمن التقرير وصف المبنى وموقعه واسم المالك وأسماء السكان وعددهم وفئتهم كما يتضمن بيان ووصف الأجزاء المعيبة بالمبنى وما تقترحه الجهة المذكورة للمحافظة على الأرواح أو الأموال سواء بالهدم الكلي أو الجزئي أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة اللازمة لجعله صالحا للغرض المختص من اجله مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المقترحة وبيان ما إذا ما كانت تستوجب إخلاء المبنى كليا أو جزئيا .

المادة ٣٢ :

(معدلة بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٢٥٨ لسنة ١٩٩٨ ثم عدلت بقرار وزير الإسكان رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٢)

تتولي اللجنة المشكلة على مستوي الوحدة المحلية فحص التقارير المنصوص عليها في المادة السابقة وإجراء المعاينات اللازمة وتصدر قراراتها بالموافقة على ما جاء بالتقرير أو برفضه أو بتعديله مسببا وذلك يكون نهائيا فيما يتعلق بحالات التدعيم والترميم والصيانة فقط وتعلن قراراتها إلى ذوي الشأن محررا على النموذج (أ) المرفق بهذه اللائحة طبقا لأحكام المادة (٥٨) من القانون المشار إليه .

أما فيما يتعلق بحالات الهدم الكلي والجزئي فتبدي اللجنة رأيها الفني بشأنها ثم تحيل الأمر إلى لجنة أو أكثر تشكل على مستوي المحافظة بقرار من المحافظ تختص بالبت في حالات الهدم الكلي أو الجزئي على أن تصدر هذه اللجنة قراراتها بالموافقة أو الرفض معتمدة من المحافظ المختص أو من ينيبه خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ استلام التقرير من اللجنة المشكلة على مستوي الوحدة المحلية وتكون قراراتها نهائية ، وتعلن لذوى الشأن محررة على النموذج (ب) المرفق بهذه اللائحة طبقا لأحكام المادة رقم (٥٨) المشار إليها

المادة ٣٣ :

يخطر المالك الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بموعد البدء في تنفيذ أعمال الترميم والصيانة وذلك قبل الشروع في ذلك بوقت كاف لتقوم هذه الجهة متابعة التنفيذ وعليه إنجاز أعمال الترميم والصيانة خلال المدة المحددة لذلك وعلى كل من المالك والمستأجر فور إتمام أعمال الترميم والصيانة إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالانتهاء من أعمال الترميم وطلب اعتماد التكاليف مرفقة به المستندات المؤيدة للطلب وعلى الجهة المذكورة أن تبت في الطلب خلال عشرين يوما من تاريخ وصوله وتخطر كلا من المالك والمستأجر بقرارها وتتم الإخطارات المنصوص عليها في هذه المادة بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول.

الباب الثامن
استثمارات ومواد البناء التي تقام للتمليك

مادة ٢٤ :

تكون أولوية توزيع الاستمارات المقررة بالمادة ٦٨ من القانون المشار إليه للمباني او أجزائها التي تقيمها الشركات الخاصة والأفراد بقصد التمليك على أساس أسبقية تقديم طلب الموافقة وترخيص البناء إلى الجهة المختصة وتقيد هذه الطلبات بسجل خاص بأرقام مسلسلة حسب تاريخ تقديمها وتسلم إلى الطالب بسجل خاص بأرقام مسلسلة حسب تاريخ تقديمها وتسلم إلى الطالب شهادة مختومة بخاتم شعار الجمهورية الخاص بتلك الجهة تتضمن تاريخ وساعة قيد الطلب في السجل المذكور .

المادة ٣٥ :

تسري أحكام المادة ١٣ من هذه اللائحة بالنسبة إلى بيع مواد البناء المنتجة محليا للمرخص لهم في إقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التمليك.

قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١
في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن
وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

أولا

في شأن قواعد وتحديد أجرة الأماكن

مادة ١ :

قضي بعدم دستورية الفقرة الأولي في القضية رقم ٥٠ لسنة ٢١ قضائية "دستورية"جلسة ٢٠٠٥/٥/١٢ .

منطوق الحكم – حكمت المحكمة :- "أولا :بعدم دستورية ما نص عليه عجز الفقرة الأولي من المادة الأولي من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن ١٩٨١ فش شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أنه " وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلث مساحة مباني العقار". ثانيا : بعدم دستورية نص الفقرتين الأولي والثالثة من المادة (١٣)من القانون ذاته ، وبسقوط باقي فقراتها .ثالثا: بسقوط نص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة الأولي من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور والصادرة بقرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١. رابعا : بإلزام الحكومة المصروفات ، ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

فيما عدا الإسكان الفاخر . لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص في أقامتها لأغراض السكني اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ٧% من قيمة الأرض والمباني وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثي مساحة مباني العقار.

ولا تسري على هذه الأماكن أحكام المادة (١٣) عدا الفقرة الأخيرة منها والمادة (١٤) والفقرة الأولي من المادة (١٥) والفقرة الثانية من المادة (٦٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

ويصدر بتحديد مواصفات الإسكان الفاخر قرار من الوزير المختص بالإسكان.

مادة ٢ :

تقدر قيمة الأرض بالنسبة إلى الأماكن المنصوص عليها في الفقرة الأولي من المادة السابقة وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء ، وتقدر قيمة المباني وفقا للتكلفة

الفعلية وقت البناء ، فإذا ثبت تراخي المالك عمدا من إعداد المبنى للاستغلال ، تقدر تكلفة المباني وفقا للأسعار التي كانت سائدة في الوقت الذي كان مقدرا لإنهاء أعمال البناء وذلك دون إخلال بحق المحافظة ، المختصة في استكمال الأعمال وفقا للقواعد المنظمة لذلك .

ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتحديد الضوابط والمعايير التي تتبع في تقدير الأرض والمباني بما يكفل تقديرها بقيمتها الفعلية ويتضمن القرار كيفية تحديد الأجر الإجمالية للمبنى وتوزيعها على وحداته وفقا لموقع كل وحدة ووضعها والانتفاع بها ومستوي البناء.

مادة ٣ :

تشكل بقرار من المحافظ المختص في كل محافظة لجنة أو أكثر تضم بعض ذوي الخبرة إعداد تقارير سنوية بناء على الدراسات التي تجريها في نطاق المحافظة عن :

(أ) ثمن المثل للأرض من واقع أسعار التعامل بالمدينة أو الحي أو المنطقة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات سواء بين الأفراد أو الجهات الحكومية أو العامة أو الخاصة ،

(ب) أسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المباني من واقع تطورات أسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الأعمال.

ويؤخذ في الاعتبار بالتقديرات الواردة في هذه التقارير عند تحديد الأجرة وفقا لأحكام هذا القانون.

وتسلم المحافظة نسخة من هذه التقارير لكل من يطلبها في مقابل رسم يصدر بتحديده قرار من المحافظ المختص بما لا يجاوز خمسة جنيهات للنسخة .

مادة ٤ :

يولي مالك المبنى تحديد الأجرة وفقا للضوابط والمعايير والتقارير والدراسات المنصوص عليها في المواد السابقة ويتضمن عقد الإيجاز مقدار الأجرة المحددة على هذه الأسس.

فإذا أبرم عقد الإيجار قبل إتمام البناء ، وحددت فيه الأجرة بصفة مبدئية ، كان على مالك المبنى إخطار المستأجر بالأجرة المحددة للمكان وفقا لأحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ تمام البناء ، ويشترط ألا تجاوز الأجرة المبدئية إلا بمقدار الخمس.

وعلى المالك أن يمكن المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة لتحديد الأجرة وذلك خلال شهر من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار ، بحسب الأحوال .

مادة ٥ :

إذا رأي المستأجر أن الأجرة التي حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليه في هذا القانون جاز له خلال تسعين يوما من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار أو من تاريخ شغله للمكان ، أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان وفقا للأسس المنصوص عليها في هذا القانون.

ويكون الطعن على قرارات هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها المكان المؤجر ، وذلك خلال ستين يوما من تاريخ إخطار ذوي الشأن بقرارها .

ولا تسري على هذه الطعون أحكام المادتين ١٨ ، ٢٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

مادة ٦ :

يجوز لمالك المبنى المنشأ اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون أن يتقاض من المستأجر مقدم إيجار لا يجاوز أجرة سنتين وذلك بالشروط الآتية :

١- أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب.

٢- أن يتم الاتفاق كتابة على مقدار الإيجار وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة في مدة لا تجاوز ضعف المدة المدفوع عنها المقدم وموعد إتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال .

ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم تقاضي الإيجار والحد الأقصي لمقدار مقدم بالنسبة لكل مستوي من مستويات البناء. ولا يسري حكم للفقرة الأخيرة من المادة (٢٦) من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٧٧ على مقدم الإيجار الذي يتقاضاه المالك وفقا لأحكام هذه المادة .

ثانيا
في شأن تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة

مادة :

اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ، تزاد في أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكني المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء حتى ولو أدخلت عليها تعديلات جوهرية .

ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده ، ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض .

وتحدد الزيادة المشار إليها وفقا للنسب الآتية :

(أ) ٣٠% على الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤.

(ب) ٢٠% عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ، وقبل ٥ من نوفمبر سنة ١٩٦١ .

(ج) ١٠% عن الأماكن من المنشأة منذ ٥ من نوفمبر سنة ١٩٦١ وحتى من أكتوبر سنة ١٩٧٣ .

(د) ٥% عن الأماكن المنشأة منذ ٧ أكتوبر سنة ١٩٧٣ ، وحتى ٩ من سبتمبر سنة ١٩٧٧ .

مادة ٨ :

تؤدي الزيادة المنصوص عليها في المادة السابقة في ذات المواعيد المحددة لسداد الأجرة الأصلية ، ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار .

وتقف هذه الزيادة عن انقضاء خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق أول زيادة.

مادة ٩ : (ملغاة بالمادة الثالثة من قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨)

مادة ١٠ :

تكفل الدولة تقديم قروض تعاونية ميسرة لترميم وصيانة المباني ويكون للقرض وملحقاته امتياز عام على أموال المدين ضمانا للسداد وتكون مرتبة هذا الامتياز للضرائب والرسوم.

وتعفي القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطريق الحجز الإداري.

وتلغي أحكام المادة (٦٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبار من تاريخ العمل بهذا القانون .

ثالثا
في شأن التخفيف من أعباء الضريبة
على العقارات المبنية

مادة ١١ :
فيما عدا المباني من المستوي الفاخر يعفي اعتبارا من أول يناير التالي لتاريخ العمل بهذا القانون مالكو و شاغلو المباني المؤجرة لأغراض السكني التي أنشئت أو تنشأ اعتبار من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ من جميع الضرائب العقارية الأصلية والإضافية ولا تدخل إيرادات هذه المساكن في وعاء الضريبة العامة على الإيراد .
ولا يسري حكم الفقرتين السابقتين على الأماكن المستغلة مفروشة أو فنادق أو بنسيونات .

رابعا
في شأن العمل على توفير المساكن

مادة ١٢ :
فيما عدا المباني من المستوى الفاخر يلغي شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء قبل الحصول على الترخيص بإقامة المباني وسائر أحكام الباب الأول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، كما تلغي المادة ٢١ من ذلك القانون .
مادة ١٣ : (الفقرة الثالثة من المادة ١٣ ملغاة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩١)
قضي بعدم دستورية الفقرتين الأولي والثالثة في القضية رقم ٥٠ لسنة ٢١ قضائية " دستورية جلسة ٢٠٠٥/٥/١٢ وبسقوط باقي فقراتها .
منطوق الحكم – حكمت المحكمة :- " أولا : بعدم دستورية من نص عليه عجز الفقرة الأولي من المادة الأولي من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أنه " وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلث مساحة مباني العقار ". ثانيا : بعدم دستورية نص الفقرتين الأولي والثالثة من المادة (١٣) من القانون ذاته ، وبسقوط باقي فقراتها . ثالثا : بسقوط نص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة الأولي من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور والصادرة بقرار وزير التعمير والدولة للإسكان

واستصلاح الأراضي رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ . رابعا : بإلزام الحكومة المصروفات ، ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة.
يحظر على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص أن يعرضوا التمليك للغير أو التأجير المفروش في كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة يرخص في إقامته أو يبدأ في إنشائه من تاريخ العمل بهذا القانون ما يزيد عن ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى وذلك دون إخلال بنسبة الثلاثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى وفقا لأحكام الفقرة الأولي من المادة الأولي.
ويسري هذا القيد ولو تعدد الملاك مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم وبحد أدني وحدة واحدة لكل مالك .
ويقع باطلا كل تصرف يخالف ذلك ولو كان مسجلا.
وبعد تأجير النسبة المقررة طبقا لهذه المادة يجوز للمالك التصرف في هذه النسبة كلها أو بعضها وفقا للقواعد العامة .
وفي حالة بيع كامل العقار يلتزم المشتري بأحكام هذه المادة .
مادة ١٤ :
يخصص ثلثا نسبة الـ ١٥% المخصصة للخدمات من أرباح شركات القطاع العام لتمويل الوحدات اللازمة لإسكان العاملين بكل شركة أو مجموعة من الشركات المتجاورة ، ويؤول ما يفيض عن حاجة هؤلاء العاملين إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادي بالمحافظة
مادة ١٥ :
تكفل الدولة دعم النشاط التعاوني الإسكاني وتوفير ما يلزم له من قروض ومواد للبناء وفقا لأحكام التشريعات المنظمة لهذا النشاط .
كما يكون للأفراد عند تعلية مبانيهم أو استكمالها أو التوسع فيها ، كما يكون للراغبين في الاستثمار في مختلف مستويات الإسكان عدا الفاخر منها الحصول على القروض الميسرة التي تقدمها الدولة والهيئات العامة والجهاز المصرفي.
وكل ذلك وفقا للضوابط التي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان .
مادة ١٦ :
قضي بعد دستورية المادة ١٦ بحكم المحكمة الدستورية في القضية ٤٧ لسنة ٢١ ق دستورية في ٢٠٠٤/٤/٤ بالمنطوق التالي :
حكمت المحكمة : بعدم دستورية نص المادة (١٦) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فيما تضمنه من تثبيت أجرة المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها ، ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

ثم قضي بعدم دستوريتها أيضا بالحكم رقم ١٤ لسنة ٢٣ ق دستورية في ٢٠٠٤/٤/٤ فيما يخص المستشفيات بالمنطوق التالي :

حكمت المحكمة : بعدم دستورية نص المادة (١٦) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فيما نصت عليه من أحقيه مستأجري المستشفيات وملحقاتها ، في حالة تأجيرها مفروشة ، في الاسمرار في العين ، ولو انتهت المدة المتفق عليها ، وذلك بالشروط والأجرة المنصوص عليها في العقد ، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

يحق لمستأجري المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها والمستشفيات وملحقاتهما في حالة تأجيرها لهم مفروشة الاستمرار في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط وبالأجرة المنصوص عليها في العقد .

مادة ١٧ :

قضي بعدم دستورية نص الفقرة الرابعة من المادة ١٧ في القضية رقم ٦ لسنة ٢٠ قضائية "دستورية جلسة ٢٠٠٢/٤/١٤ :

منطوق الحكم – حكمت المحكمة :- " بعدم دستورية نص الفقرة الرابعة من المادة (١٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فيما تضمنه من قصر استمرار عقد الإيجار على الزوجة المصرية وأولادها من زوجها المستأجر غير المصري وأولاده من زوجته المستأجرة غير المصرية ، وألزمت الحكومة المصروفات ، ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة ".

تنتهي بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدد المحددة قانونا إقامتهم بالبلاد .

وبالنسبة للأماكن التي يستأجرها غير المصريين في تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاءها إذا ما انتهت إقامة المستأجر غير المصري في البلاد .

وتثبت إقامة غير المصري بشهادة من الجهة الإدارية المختصة ويكون إعلان غير المصري الذي انتهت أقامته قانونا عن طريق النيابة العامة .

ومع ذلك يستمر عقد الإيجار بقوة القانون في جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية لأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا .

خامسا

في شأن تحقيق التوازن في العلاقات الإيجارية

مادة ١٨ :

قضي بعدم دستورية الفقرة (ب) من المادة ١٨ في القضية ٨١ لسنة ١٩ ق دستورية جلسة ١٩٩٩/٢/٦ .

منطوق الحكم – حكمت المحكمة : بعدم دستورية عجز الفقرة الثانية من البند (ب) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما نص عليه من انه "وبشرط أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر " وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية :

(أ) الهدم الكلي أو الجزئي للمنشآت الآيلة للسقوط والإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقا للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية .

(ب) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر ولا يحكم بالإخلاء إذا قام لمستأجر قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعليه.

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير في سداد الأجرة أعمالا للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم لتنفيذ في مواجهة المستأجر .

فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال .

(ج) إذا ثبت أن المؤجر قد تنازل عن المكان المؤجر أو أجرة من الباطن بغير أذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي ، أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا وذلك دون إخلال بالحالات التي يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشا أو التنازل عنه أو تأجيره من الباطن أو تركه لذوي القربى وفقا لأحكام المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(د) إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة .

ومع عدم الإخلال بالأسباب المشار إليها لا تمتد بقوة القانون إيجار الأماكن المفروشة.

وتلغي المادة (٣١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون .

مادة ١٩ :

قضي بعدم دستورية الفقرة الأولي من المادة في القضية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠ جلسة ٢٠٠٠/٣/٤ :

حكمت المحكمة : بعدم دستورية نص الفقرة الأولي من المادة ١٩ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما انطوي عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند تغيير المستأجر استعمال العين إلى غير أغراض السكني ، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

ثم قضي بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة بحكم المحكمة الدستورية رقم ١١٦ لسنة ٢٧ ق جلسة ٤-٥-٢٠٠٨ .

حكمت المحكمة : بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأماكن الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فيما تضمنه من عدم اشتراط موافقة المؤجر عند تغيير المستأجر استعمال جزء من العين المؤجرة إلى غير السكنى ، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائتي جنيها مقابل أتعاب المحاماة .

في الأحوال التي فيها يتم تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكني تزاد الأجرة لقانونية بنسبة :

١- ٢٠٠% للمباني المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ .
٢- ١٠٠% للمباني المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ .
٣- ٧٥% للمباني المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .
٤- ٥٠% للمباني المنشأة أو التي تنشأ بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

وفي حالة التغيير الجزئي للاستعمال يستحق المالك نصف النسب المشار إليها .

ويشترط ألا يترتب على تغيير الاستعمال كليا أو جزئيا إلحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه

وتلغي المادة (٢٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون .

مادة ٢٠ :

يحق للمالك عند قيام المستأجر في الحالات التي يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن – من الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير السكني الحصول على ٥٠% من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال ، بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين .

وعلى المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض ويكون للمالك الحق في الشراء إذا أبدى رغبته في ذلك وأودع الثمن مخصوما منه نسبة الـ ٥٠% المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار إيداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان .

وبانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشتري بأن يؤدي للمالك مباشرة نسبة إلى ٥٠% المشار إليها.

مادة ٢١ :

قضي بسقوط هذه المادة بحكم الدستورية الرقيم ٤ لسنة ٢٣ ق دستورية بجلسة ٢٠٠٣/٤/١٢ بالمنطوق التالي :

حكمت المحكمة : أولا : بعدم دستورية المادة (٤٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وذلك فيما نصت عليه من تخويل مستأجري الأماكن الخالية في المصايف والمشاتي حق تأجيرها مفروشة بغير موافقة المالك .

ثانيا :بسقوط المادتين (٤٥) من القانون سالف الذكر و (٢١) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والفقرتين الثانية والثالثة من المادة الأولي من قرار وزير الإسكان رقم ٣٣ لسنة ١٩٧٨ .

يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجه وأولاده القصر غير المتزوجين بتأجيره مفروشا – بغير موافقة المالك على شقة واحدة في نفس المدينة .

ويعتد في تحديد المدينة بأحكام قانون الحكم المحلي .

مادة ٢٢ :

تعطى أولوية في تأجير الوحدات السكنية التي تقيمها الدولة أو المحافظات أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام لتلبية احتياجات العاملين الذين انتهت خدمتهم من شاغلي المساكن التابعة للحكومة ووحدات الحكم المحلي والهيئات العامة وشركات القطاع العام وكذلك ملاك العقارات وأقاربهم حتى الدرجة الثانية في المحافظات التي يؤجرون بها وحدات العقار المملوكة لهم للغير ، وتوزع هذه الوحدات بينهم وفقا للأولويات التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص .

وإذا أقام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات في تاريخ لاحق لاستجارة يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذي يستأجره أو توفير مكان ملائم لمالكه أو احد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذي أقامه بما لا يجاوز مثلي الأجرة المستحقة له عن الوحدة التي يستأجرها منه .

سادسا

في شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقالية

مادة ٢٣ :

يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها في قانون العقوبات المالك الذي يتقاضي أية صورة من الصور ، بذاته أو بالوساطة أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها ويبطل بالبيع لاحق لهذا التاريخ لو كان مسجلا .

ويعاقب بذات العقوبة المالك الذي يتخلف دون مقتضي عن تسليم الوحدة في الموعد المحدد فضلا عن إلزامه بأن يؤدي إلى الطرف الآخر مثلي مقدار المقدم وذلك دون إخلال بالتعاقد

وبحق المستأجر في استكمال الأعمال الناقصة وفقا لحكم الفقرة الأخيرة من المادة ١٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

ويكون ممثل الشخص الاعتباري مسئولا عما يقع منه من مخالفات لأحكام هذه المادة .

مادة ٢٤ :

فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الجل تلغي جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها في القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون إخلال بأحكام المادة السابقة .

ومع ذلك يعفي من جميع العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل كل من بادر إلى رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون إلى صاحب الشأن ، وأداء مثليه إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادي بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائيا في الدعوى .

مادة ٢٥ :

يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر

وفضلا عن الحكم بغرامة المنصوص عليها في هذه القوانين تقضي المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كان لم يكن ، ويرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتض .

وفي جميع الأحوال يلزم كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة لأحكام تلك القوانين بأن يردها إلى من أدا ها ، كما يلزم فضلا عن ذلك بدفع مثلى هذه المبالغ لصندوق تمويل لإسكان الاقتصادي بالمحافظة.

ويثبت أداء هذه المبالغ بجميع طرق الإثبات.

مادة ٢٦ :

لا تسري أحكام المادة (٩) من هذا القانون على الأماكن التي تحتاج إلى ترميم وصيانة بسبب إضرار الحرب ، ويستمر العمل بالقواعد والنظم المطبقة حاليا في شأن ترميمها وصيانتها .

مادة ٢٧ :

قضي بعدم دستورية الفقرة الأولي من المادة و سقوط الفقرة الثانية منها بحكم الدستورية رقم ١٣٧ لسنة ١٨ ق دستورية جلسة ١٩٩٨/٢/٧ .

منطوق الحكم – حكمت المحكمة : بعدم دستورية الفقرة الأولي من المادة ٢٧ من القانون ر قم ١٣٦ سنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك فيما تضمنته من استثناء الأماكن التي حددتها ، من الخضوع لزيادة الأجرة المقررة بمقتضي نص المادة ١٩ من هذا القانون ؛ وبسقوط فقرتها الثانية .

تُعامل في تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكني ، الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية .

ولا يفيد من أحكام هذه المادة سوي المستأجرين المصريين .

مادة ٢٨ :

تعامل صناديق التأمين الخاصة و صناديق الإسكان معاملة الجمعيات التعاونية لبناء المساكن ، وذلك بالنسبة لما تستثمره هذه الصناديق من أموال في مجال الإسكان عدا المستوي الفاخر .

مادة ٢٩ :

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

(صدر برئاسة الجمهورية في ٢٦ رمضان سنة ١٤٠١ الموافق ٢٧ يوليو سنة ١٩٨١).

القرار الوزاري رقم ١٠٧ لسنة ١٩٨٣

المادة ١:

يجوز لمستأجري وملاك الوحدات السكنية التي تأخر استكمالها أو تشطيبها عن الموعد المحدد أو المناسب أن يخطروا الوحدة المحلية المختصة كتابة سواء عن طريق التسليم باليد بمقر الوحدة أو عن طريق خطاب مسجل بعلم الوصول .

ويجب أن يتضمن الإخطار البيانات الكاملة عن المبنى وموقعه واسم المالك ورقم ترخيص البناء وتاريخ صدوره .

المادة ٢ :

على الوحدة المحلية المختصة أن تعد السجلات اللازمة لقيد الإخطارات وأن تعطى مقدم الإخطار إيصالا برقم وتاريخ تقديمه إذا تم عن طريق التسليم باليد وأن تخطره على عنوانه الموضح بالإخطار وبرقم وتاريخ قيد الإخطار.

المادة ٣ :

تتولي الوحدة المحلية المختصة معاينة المبنى وإعداد تقرير شامل يتضمن تفاصيل الأعمال الناقصة وفقا للنموذج المرافق .

كما تقوم باستدعاء المالك وسؤاله عن أسباب عدم استكمال المبنى وأن تضمن التقرير وجهة نظرها فيما أبداه المالك من أسباب والمدة التي تراها مناسبة لاستكمال المبنى .

المادة ٤ :

يعرض تقرير الوحدة المحلية على المحافظ وذلك للنظر في اعتماده وتحديد المهلة التي تمنح للمالك لاستكمال الأعمال الناقصة خلالها ويخطر المالك بصورة التقرير عد اعتماده بكتاب مسجل ليقوم بالتنفيذ كما تخطر الجهة المختصة بشئون التنظيم بصورة التقرير لتتولي مراقبة التنفيذ .

ويجوز للمالك الحصول على قرض ميسر من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو بنك التعمير والإسكان وذلك لمواجهة تكاليف استكمال المبنى .

المادة ٥ :

بانقضاء المهلة المنصوص عليها في المادة السابقة تدعو الوحدة المحلية المالك لحصر الأعمال الناقصة واللازمة لإعداد المبنى للاستغلال بكتاب موصي عليه مصحوبا بعلم الوصول قبل الموعد الذي تحدده لذلك بخمسة عشر يوما على الأقل .

المادة ٦ :

يجب أن يتضمن محضر الحصر بيانا دقيقا بالأعمال الناقصة في ضوء المواصفات والشروط الصادر على أساسها ترخيص البناء وما قد يوجد من تشوينات بالموقع ونوعيتها وكمياتها تفصيلا وما يكون قد أبداه أو قدمه المالك من ملاحظات أو إيضاحات أو اعتراضات ويوقع المحضر مندوب الوحدة المحلية والمالك أو مندوبه في حالة حضوره إجراء الحصر.

وفي حالة امتناع المالك أو مندوبه عن التوقيع يثبت ذلك في المحضر

المادة ٧ :

تقوم الوحدة المحلية باستدعاء مستأجري وحدات المبنى أو مشتريها ولو بعقود عرفية وتدعوهم إلى تكوين رابطة بينهم وانتخاب من يمثلهم.

وتعهد الوحدة المحلية للرابطة استكمال المبنى على حساب المالك واستيفاء التكاليف خصما من أجرة المبنى . ويجوز للرابطة المذكورة الاستفادة من القروض المتاحة لدي الوحدة المحلية بضمان حق الامتياز المقرر بالقانون لمن يقوم باستكمال المبنى .

وإذا اشتمل المبنى على وحدات غير مؤجرة تتولي الوحدة المحلية تأجيرها وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص .

المادة ٨ :

يلغي الباب الثاني من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادر بها القرار الوزاري رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ .

المادة ٩ :

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره .

صدر في ٩ جمادى الأولي سنة ١٤٠٣ هجرية ٢٢ فبراير ١٩٨٣.

قانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦
بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

المادة ١:

لا تسري أحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما على الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون قبلهما على الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهي بعده لأي سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقا للقانون.

المادة ٢ : (الفقرة الثانية مضافة بالقانون رقم ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦)

تطبق أحكام القانون المدني في شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها في المادة الأولي من هذا القانون خالية أو مفروشة أو في شأن استغلالها أو التصرف فيها .

ويكون للمحررات المثبتة لهذه العلاقة الإيجارية وشروطها وانتهائها قوة السند التنفيذي بعد توثيقها بحضور أطرافها .

المادة ٣ :

يلغي كل نص في أي قانون أخر يتعارض مع أحكام هذا القانون .

المادة ٤ :

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به اعتبرا من اليوم التالي لتاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة وينفذ كقانون من قوانينها .صدر برئاسة الجمهورية في ١٠ رمضان سنة ١٤١٦ هـ الموافق ٣٠ يناير سنة ١٩٩٦ م.

نصوص مواد عقد الإيجار في القانون المدني
التي تطبق على عقود الإيجار التي تبرم من أول ١٩٩٦
القسم الأول
الكتاب الثاني العقود المسماة
الباب الثاني العقود الواردة على الانتفاع بالشئ
الفصل الأول الإيجار

الإيجار بوجه عام (أركان الإيجار)

مادة ٥٥٨ :

الإيجار عقد يلتزم بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين عدة معينة لقاء أجر معلوم .

مادة ٥٥٩ :

لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة ، فإذا كان عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك أنقضت المدة إلى ثلاث سنوات كل هذا ما لم يوجد نص يقضي بغيره .

مادة ٥٦٠ :

الإجارة الصادرة ممن له حق المنفعة تنقضي بانقضاء هذا الحق إذا لم يجز ها مالك الرقبة ، على أن تراعي المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة.

مادة ٥٦١ :

يجوز أن تكون الأجرة نقودا كما يجوز أن تكون أي تقدمه أخري

مادة ٥٦٢ :

إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو علي كيفية تقديرها ، أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة وجب اعتبار أجرة المثل .

مادة ٥٦٣ :

إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاه اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة ، وينتهي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد الآتي بيانها :

(أ) في الأراضي الزراعية والأراضي البور إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر . يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر ، فإذا كانت المدة أقل من

ذلك ، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير ، كل هذا مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقا للعرف .

(ب) في المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وجب التنبيه قبل انتهائها بشهرين ، فإذا كانت الفترة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير .

(ج) في المساكن والغرف المؤثثة وفي أي شئ غير ما تقدم إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة شهرين أو أكثر ، وجب التنبيه قبل نهايتها بشهر فإذا كانت أقل من ذلك ، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير .

آثار الإيجار :

مادة ٥٦٤ :

يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة ، وفقا لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين .

مادة ٥٦٥ :

(١) إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أوجرت من أجله أو إذا نقص هان الانتفاع نقصا كبيرا ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع من التعويض في الحالتين إذا كان لذلك مقتض .

(٢) فإذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ، ولو كان قد سبق له أن نزل عن هذا الحق .

مادة ٥٦٦ :

يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام ، وعلى الأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد مقدار العين المؤجرة وتحديد ملحقاتها .

مادة ٥٦٧ :

(١) على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وأن يقوم في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات " التأجيرية ".

(٢) وعليه أن يجري الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص أو بياض وأن يقوم بنزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه .

(٣) ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلزم بثمن المياه إذا قدر جزافا . فإذا كان تقديره " بالعداد " كان على المستأجر . أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر .

(٤) كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره .

مادة ٥٦٨ :

(١) إذا تأخر المؤجر بعد أعذاره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة في المادة السابقة ، جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في أجراء ذلك بنفسه وفي استيفاء ما أنفقه خصما من الأجرة . و هذا دون إخلال بحقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة .

(٢) ويجوز للمستأجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر ، سواء كان العيب موجودا وقت بدء الانتفاع أو طرأ بعد ذلك إذا لم يقم المؤجر بعد أعذاره بتنفيذ هذا الالتزام في ميعاد مناسب ، على أن يستوفي المستأجر ما أنفقه خصما من الأجرة .

مادة ٥٦٩ :

(١) إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكا كليا أنفسخ العقد من تلقاء نفسه .

(٢) أما إذا كان هلال العين جزئيا ، أو أصبحت العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أوجرت من أجله ، أو نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا أو لم يكن للمستأجر يد في شئ من ذلك ، فيجوز له ، إذا لم يقم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها أن يطلب تبعا للظروف إما إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ذاته دون إخلال بما له من حق في أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر وفقا لأحكام المادة السابقة .

(٣) ولا يجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين أن يطلب تعويضا إذا كان الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب لا يد للمؤجر فيه .

مادة ٥٧٠ :

(١) لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة على انه إذا ترتب أعلي هذه الترميمات إخلالا كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين ، جاز للمستأجر أن يطلب تبعا للظروف أما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة .

(٢) ومع ذلك إذا بقي المستأجر في العين المؤجرة إلى أن تتم الترميمات ، سقط حقه في طلب الفسخ .

مادة ٥٧١ :

(١) على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو ملحقاتها أى تغيير يخل بهذا الانتفاع .

(٢) ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه ، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبنى على سبب قانوني يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقي الحق عن المؤجر .

مادة ٥٧٢ :

(١) إذا أدعى أجذبي حقا يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضي عقد الإيجار ، وجب على المستأجر أن يبادر بإخطار المؤجر بذلك وكان له أن يخرج من الدعوى ، وفي هذه الحالة لا توجه الإجراءات إلا إلى المؤجر .

(٢) فإذا ترتب على هذا الإدعاء أن حرم المستأجر فعلا من الانتفاع الذي له بموجب عقد الإيجار ، جاز له تبعا للظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض أن كان له مقتض .

مادة ٥٧٣ :

(١) إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم إلى وضع يده عليها دون غش ، فإذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية قبل أن يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر أو قبل أن يتجدد عقد إيجاره ، فإنه هو الذي يفضل .

(٢) فإذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض .

مادة ٥٧٤ :

إذا ترتب على عمل من جهة حكومية في حدود القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة وله أن يطالب المؤجر بتعويضه إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر بسبب يكون المؤجر مسئولا عنه ، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره .

مادة ٥٧٥ :

(١) لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي إذا صدر من الجانبين ما دام المتعرض لا يدعي حقا ، ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق في أن يرفع باسمه على المتعرض دعوي المطالبة بالتعويض وجميع دعاوي وضع اليد .

(٢) على انه إذا وقع التعرض المادي لسبب لا يد للمستأجر فيه ، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة جاز له تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة .

مادة ٥٧٦ :

(١) يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها ، أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصا كبيرا ولكنه لا يضمن العيوب التي جري العرف بالتسامح فيها . و هو مسئول عن خلة العين من صفات تعهد صراحة بتوافرها أو عن خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع بها ، كل هذا ما لم يقض اتفاق بغيره .

(٢) ومع ذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد اخطر به أو كان يعلم به وقت التعاقد .

مادة ٥٧٧ :

(١) إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان . جاز للمستأجر تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لا يبهظ المؤجر .

(٢) فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ، ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب .

مادة ٥٧٨ :

يقع باطلا كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد اخفي عن غش سبب هذا الضمان .

مادة ٥٧٩ :

يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له .

مادة ٥٨٠ :

(١) لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر .

(٢) فإذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة مجاوزا في ذلك حدود الإلتزام الواردة في الفقرة السابقة ، جاز إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض أن كان له مقتض .

مادة ٥٨١ :

(١) يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجر أجهزة لتوصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتليفون والراديو وما إلى ذلك ما دامت الطريقة التي توضع بها

هذه الأجهزة لا تخالف الأصول المرعية ، وذلك ما لم يثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار .

(٢) فإذا كان تدخل المؤجر لازما لإتمام شئ من ذلك ، جاز للمستأجر أن يقتضي منه هذا التدخل ، على أن يتكفل بما ينفقه المؤجر

مادة ٥٨٢ :

يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية ، التي يقضي بها العرف ، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك .

مادة ٥٨٣ :
(١) يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد .
(٢) وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلال غير ناشئ عن استعمالها استعمالا مألوفا .
مادة ٥٨٤ :
(١) المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه .
(٢) فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد ، كان كل منهم مسئولا عن الحريق بنسبة الجزء الذي يشغله ، ويتناول ذلك المؤجر أن كان مقيما في العقار هذا ما لم يثبت أن النار ابتدأ شبوبها في الجزء الذي شغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسئولا عن الحريق .
مادة ٥٨٥ :
يجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ، كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة ، أو ينكشف عيب بها ، أو يقع اغتصاب عليها ، أو يتعدي أجنبي بالتعرض لها ، أو بإحداث ضرر بها .

مادة ٥٨٦ :
١- يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة في المواعيد المتفق عليها ، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الأجرة في المواعيد التي يعينها عرف الجهة .
٢- ويكون الوفاء في موطن المستأجر ما لم يكن هنالك اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك .
مادة ٥٨٧ :
الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك .
مادة ٥٨٨ :
يجب على كل من استأجر منزلا أو مخزنا أو حانوتا أو مكانا مماثلا لذلك أو أرضا زراعية أن يضع في العين المؤجرة أثاثا أو بضائع أو محصولات أو مواشي أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين ، أو عن كل مدة الإيجار إذا قلت عن سنتين ، هذا ما لم تكن الأجرة قد عجلت ، ويعفي المستأجر من هذا الالتزام إذا تم الاتفاق على هذا الإعفاء أو إذا قدم المستأجر تأمينا آخر .

مادة ٥٨٩ :
١- يكون للمؤجر ، ضمانا لكل حق يثبت له بمقتضي عقد الإيجار ، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر وللمؤجر الحق في أن يمانع في نقلها ، فإذا نقلت رغم معارضته أو دون علمه كان له الحق في استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية ، مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق .
٢- وليس للمؤجر أن يستعمل حقه في الحبس أو في الاسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء أمرا اقتضته حرفة المستأجر أو المألوف من شئون الحياة ، أو كانت المنقولات التي تركت في العين المؤجرة أو التي تم استردادها تفي الأجرة وفاء تاما .
مادة ٥٩٠ :
يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار ، فإذا أبقاها يده دون حق كان ملزما أن يدفع للمؤجر تعويضا يراعي في تقديره القيمة الإيجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر .
مادة ٥٩١ :

١- على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها ، إلا ما يكون قد أصاب العين من هلال أو تلف لسبب لا يد له فيه .

٢- فإذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان بأوصاف هذه العين ، افترض حتى يقوم الدليل على العكس ، أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة .

مادة ٥٩٢ :

١- إذا أوجد المستأجر في العين المؤجرة بناء أو غراسا أو غير ذلك من التحسينات مما يزيد في قيمة العقار ، التزم المؤجر أن يرد للمستأجر عند انقضاء الإيجار ما أنفقه في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار ، ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك.

٢- إذا كانت تلك التحسينات قد استحدثت دون علم المؤجر أو رغم معارضته ، كان له أيضا أن يطلب من المستأجر إزالتها . وله أن يطلب فوق ذلك تعويضا عن الضرر الذي يصيب العقار من هذه الإزالة أن كان للتعويض مقتض .

٣- فإذا اختار المؤجر أن يحتفظ بهذه التحسينات في مقابل رد احدي القيمتين المتقدم ذكرهما ، جاز للمحكمة أن تنذره إلى أجل للوفاء بها .

مادة ٥٩٣ :

للمستأجر حق التنازل عن الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك .

مادة ٥٩٤ :

١- منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضي منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكس .

٢- ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر ، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق .

مادة ٥٩٥ :

في حالة التنازل عن الإيجار يبقي المستأجر ضمانا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته .

مادة ٥٩٦ :

١- يكون المستأجر من الباطن ملزما بان يؤدي للمؤجرة مباشرة ما يكون ثابتا في ذمته للمستأجر الأصلي وقت أن ينذره المؤجر .

٢- ولا يجوز للمستأجر من الباطن أن يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد عجله من الأجرة للمستأجر الأصلي ، ما لم يكن ذلك قد تم قبل الإنذار وفقا للعرف أو لاتفاق ثابت تم وقت الإيجار من الباطن .

مادة ٥٩٧ :

تبرأ ذمة المستأجر الأصلي قبل المؤجر سواء فيما يتعلق بضمانه للمتنازل له في حالة التنازل عن الإيجار أو فيما يتعلق بما يفرضه عقد الإيجار الأصلي من التزامات في حالة الإيجار من الباطن :

أولا : إذا صدر من المؤجر قبول صريح بالتنازل عن الإيجار أو بالإيجار من الباطن .

ثانيا : إذا استوفي المؤجر الأجرة مباشرة من المتنازل له أو من المستأجر من الباطن أن يبدي أي تحفظ في شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلي .

مادة ٥٩٨ :

ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء .

مادة ٥٩٩ :

١- إذا انتهي عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه ، اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولي ولكن لمدة غير معينة ، وتسري على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣ .

٢- ويعتبر هذا التجديد الضمني إيجارا جديدا لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي ، ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقاري ، أما الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل إلى الإيجار إلا إذا رضي الكفيل بذلك .

مادة ٦٠٠ :

إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء واستمر المستأجر مع ذلك منتفعا بالعين بعد انتهاء الإيجار فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد ما لم يقم الدليل على عكس ذلك .

مادة ٦٠١ :

١- لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر .

٢- ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم ، أو أصبح الإيجار مجاوزا حدود حاجتهم ،، وفي هذه الحالة يجب أن تراعي مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة في المادة ٥٦٣ ، وأن يكون طلب إنهاء العقد في مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر .

مادة ٦٠٢ :

إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخري تتعلق بشخصه ثم مات ، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد

مادة ٦٠٣ :

١- لا يترتب على إعسار المستأجر أن تحل أجرة لم تستحق .

٢- ومع ذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم تقدم له في ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل . وكذلك يجوز للمستأجر إذا لم يرخص له في التنازل عن الإيجار أو في الإيجار من الباطن أن يطلب الفسخ على أن يدفع تعويضا عادلا .

مادة ٦٠٤ :

١- إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختيارا أو جبرا إلى شخص آخر ، فلا يكون الإيجار نافذا في حق الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية .

٢- ومع ذلك يجوز لمن انتقلت إليه الملكية أن يتمسك بعقد الإيجار ولو كان هذا العقد غير نافذ في حقه .

مادة ٦٠٥ :

١- لا يجوز لمن انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة ولم يكن الإيجار نافذا في حقه أن يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد التنبيه عليه بذلك في المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣.

٢- فإذا نبه عن المستأجر بالإخلاء قبل انقضاء الإيجار فإن المؤجر يلتزم بأن يدفع للمستأجر تعويضا ما لم يتفق على غير ذلك ،ولا يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد أن يتقاضي التعويض من المؤجر أو ممن انتقلت إليه الملكية نيابة عن المؤجر أو بعد أن يحصل على تامين كاف للوفاء بهذا التعويض .

مادة ٦٠٦ :

لا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الأجرة قبل من انتقلت إليه إذا أثبت هذا أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم انتقال الملكية أو كان من المفروض حتما أن يعلم فإذا عجز من انتقلت إليه الملكية عن الإثبات فلا يكون له إلا الرجوع على المؤجر.

مادة ٦٠٧ :

إذا اتفق على انه يجوز للمؤجر أن ينهي العقد إذا وجدت له حاجة شخصية للعين ، وجب عليه في استعمال هذا الحق أن ينذبه على المستأجر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك .

مادة ٦٠٨ :

١- ا كان الإيجار معين المدة ، جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته إذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار مبدأ الأمر أو في أثناء سريانه مرهقا ، على أن يراعي من يطلب إنهاء العقد مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة بالمادة ٥٦٣ ، وعلى أن يعوض الطرف الأخر تعويضا عادلا .

٢- فإذا كان المؤجر هو الذي يطلب إنهاء العقد ، فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوف التعويض . أو يحصل على تأمين كاف .

مادة ٦٠٩ :

يجوز للموظف أو المستخدم إذا اقتضي عمله أن يغير محل إقامته ، أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معيد المدة على أن يراعي المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ ، ويقع باطلا كل اتفاق على غير ذلك .

القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧
بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون
رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة
بإيجار الأماكن غير السكنية

المادة ١ :

يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والنص الأتي :

(فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي ، فلا ينتهي العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية ذكورا وإناثا من قصر وبلغ يستوي في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم)

واعتبارا من اليوم التالي لتاريخ نشر هذا القانون المعدل لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولو لمرة واحدة .

المادة ٢ :

استثناء من أحكام الفقرة الأولي من المادة السابقة يستمر العقد لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر المشار إليه في تلك الفقرة الدرجة الثانية متى كانت يده على العين في تاريخ نشر هذا القانون تستند إلى حقه السابق في البقاء في العين وكان يستعملها في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد وينتهي العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها .

المادة ٣ :

تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن ، بواقع :

- ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ .

- وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر ١٩٦١ .

- وأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للاماكن المنشأة من ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣ .

- وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

ويسري هذا التحديد اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون ، وتزاد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠ % اعتبارا من ذات الموعد ، ثم تستحق زيادة سنوية وبصفة دورية في نفس الموعد من أخر أجرة مستحقة من الأعوام التالية بنسبة :

(٢%) بالنسبة للأماكن المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧

(١%) بالنسبة للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر سنة ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير سنة ١٩٩٦ .

(الفقرة الأخيرة من المادة مستبدلة بالقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ وكانت قبل التعديل تنص على " ثم يستحق زيادة سنوية بصفة دورية في نفس هذا الموعد من الأعوام التالية بنسبة ١٠% من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن أنفة الذكر)

المادة ٤ :

تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التي يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ولا تسري أحكامه على الأماكن المذكورة التي يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني

على الأماكن التي يسبق تأجير ها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجار ها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها .

المادة ٥ :

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره عدا الفقرة الأولي من المادة الأولي منه فيعمل بها اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه .

ويبصم هذا القانون بخاتم الجمهورية وينفذ كقانون من قوانينها .

اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٧

الباب الأول

(أحكام عامة)

الفصل الأول

تعاريف

مادة ١ :

في تطبيق أحكام القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ – المشار إليه – يقصد بالكلمات والعبارات الآتية المعاني المبينة قرين كل منها :

(أولا) " مؤجرة " : يستأجرها شخص طبيعي أو شخص اعتباري من الأشخاص المذكورة في المادة ٥٢ من القانون المدني كالدولة والهيئات والشركات والجمعيات

(ثانيا) " موت " :وفاة الشخص الطبيعي .

(ثالثا) " المستأجر " : من أستأجر العين ابتداء وكذا من استمر لصالحه عقد الإيجار بعد وفاة المورث واحدا كان أو أكثر ذكورا وإناثا ويعتبر مستأجرا كل من تنازل له المستأجر عن الإيجار أو باع له المتجر أو المصنع في الحالات التي يجوز له فيها ذلك قانونا .

(رابعا) " المستأجر الأصلي ":أخر شخص طبيعي استأجر العين ابتداء واحدا كان أو أكثر ذكورا وإناثا وليس من استمر لصالحة عقد الإيجار ويعتبر مستأجرا أصليا كل تنازل له المستأجر الأصلي عن الإيجار باع له المتجر أو المصنع في الحالات التي يجوز له فيها ذلك قانونا .

(خامسا) "قوانين إيجار الأماكن " :القوانين المتعاقبة الخاصة بإيجار الأماكن وكذا الخاصة بخفض الإيجارات .

(سادسا) " الأجرة القانونية الحالية " أخر أجرة استحقت قبل ١٩٩٧/٣/٢٧ محسوبا وفقا لما يلي :

١- التحديد الوارد في قوانين إيجار الأماكن كل مكان بحسب القانون الذي يحكمه وذلك بالنسبة للاماكن التي أنشئت وتم تأجيرها أو شغلها حتى ١٩٦١/١١/٥ ولم تخضع لتقدير اللجان التي اختصت بتحديد الأجرة منذ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه

٢- تقدير لجان تحديد الأجرة الذي صار نهائيا – طعن عليه أو لم يطعن – وذلك بالنسبة للأماكن التي خضعت لتقدير تلك اللجان حتى العمل رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه الذي سري على الأماكن المرخص في إقامتها اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ .

٣- في جميع الأحوال يحسب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها في قوانين إيجار الأماكن بما في ذلك كامل الزيادة المنصوص عليها في المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه .

٤- تحديد مالك المبنى للأجرة طبقا لأسس القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – المذكور – الذي ارتضاه المستأجر أو عدل بناء على تظلمه وصار التعديل نهائيا مع مراعاة حق المالك في زيادة الأجرة القانونية بنسبة ٥٠% نظير التغيير الكلي وبنصف هذه النسبة لوحدات ثلث مساحة مباني العقار المرخص في إقامته لأغراض السكني – وهو القدر الذي ترك للمالك حرية تأجيره خاليا لغير أغراض السكني وذلك عملا بالفقرة الأولي من المادة ١ والفقرتين الأولي بند ٤ والثانية من المادة ١٩ من ذلك القانون . ولا عبرة – في كل ما تقدم – بالأجرة المكتوبة في عقد الإيجار أيا كان تاريخ تحريره ولا بالقيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية إذا اختلفت كلتاهما مقدار عن الأجرة القانونية وإما يعتد بالقيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية إذا اختلفت كلتاهما مقدار عن الأجرة القانونية وإنما يعتد بالقيمة الإيجارية المتخذة أساس لحساب الضريبة عند حساب زيادة الأجرة المنصوص عليها في المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ويرجع لأجرة المثل إذا كانت الأجرة القانونية غير معلومة .

يحكم المكان المؤجر أنما هي بتاريخ إنشاء المكان ذاته إذا استجد بعد تاريخ إنشاء المبنى كما لو ادخل المؤجر تعديلات جوهرية على وحدة قديمة وتمسك بإعادة تحديد الأجرة أو أضيفت وحدة حديثة أو تمت تعلية طابق حديث في مبنى قديم ولا يعد كذلك مجرد تغيير استعمال العين كليا أو جزئيا إلى غير أغراض السكني الذي يترتب عليه زيادة الأجرة القانونية بنسب محددة في القانون مثلما هو وارد في المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ومن قبلها المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليهما .

(سابعا) " الأماكن المنشأة ": العين المؤجرة التي أنشئت ، إذا العبرة في معرفة القانون الذي حكم المكان المؤجر إنما هي بتاريخ إنشاء المكان ذاته إذا استجد بعد تاريخ إنشاء المبنى ، كما لو أدخل المؤجر تعديلات جوهرية على وحدة قديمة وتمسك بإعادة تحديد الأجرة ، أو أضيفت وحدة حديثة ، أو تمت تعلية طابق حديث في مبنى قديم ، ولا يعد كذلك مجرد تغيير استعمال العين – كليا أو جزئيا – إلى غير أغراض السكني الذي يترتب عليه زيادة الأجرة القانونية بنسب محددة في القانون مثلما هو وارد في المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ومن قبلها المادة (٢٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليهما .

الفصل الثاني
نطاق السريان تنفيذا لحكم المادة الرابعة
من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

مادة ٢ :

تسرى أحكام هذه اللائحة على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التي يحكمها القانونان رقما ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ، ولا تسري أحكامها على الأماكن المذكورة التي تخرج عن نطاق تطبيق تلك القوانين ولا على التي يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ المشار إليه

الباب الثاني
أحوال استمرا العقد في الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي

مادة ٣ :

يعمل بأحكام هذا الباب في شأن استمرا عقد الإيجار للأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو مهني أو صناعي أو حرفي .

الفصل الأول
الاستمرار بأثر رجعي

مادة ٤ :

يعمل بأحكام هذا الفصل اعتبارا من ١٩٧٧/٩/٩ .

مادة ٥ :

لا يستمر عقد الإيجار لصالح أحد من الورثة أو الشركاء إذا ترك المستأجر العين.

مادة ٦ :

لا يستمر عقد الإيجار لصالح الشركاء إذا مات المستأجر .

مادة ٧ :

إذا مات مستأجر ظل كل مستأجر معه صاحب حق بقاء في العين ، وإلى جانب هذا الحق يستمر عقد الإيجار لصالح من يتوافر فيه شرطان أن يكون وارثا للمتوفى وان يكون من الآتي بيانهم :

(أ) زوجات المستأجر وزوج المستأجرة قصرا وبلغا .

(ب) الأقارب – نسبا – من الدرجتين الأولي والثانية وفقا لحكم المادة ٣٦ من القانون المدني ، أبناء وأحفادا وأجدادا وأخوة ذكورا من قصر وبلغ .

ويشترط لاستمرار العقد لصالح المستفيدين من الورثة أن يستعملوا العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد أو النشاط الذي اتفق عليه بعد ذلك كتابة بين المؤجر وأي من المستأجرين المتعاقدين أو النشاط الذي أضطر المستأجر لممارسته بسبب نقل صناعته أو مهنته أو حرفته خارج الكتلة السكنية أو بسبب انقراضها والذي لا يلحق ضررا بالمبنى ولا بشاغلية ولا يشترط أن يستعمل المستفيد العين بنفسه بل يكفي أن ينوب عنه في ذلك أحد – سواء كان من باقي المستفيدين أو غيرهم – ولا يلزم أن يكون قيما أو وصيا أو وكيلا رسميا

الفصل الثاني
الاستمرار بأثر مباشر

مادة ٨ :

اعتبارا من ١٩٩٧/٣/٢٧ لا يستمر عقد الإيجار بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا مرة واحدة لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي – وليس ورثة ورثته ولو كانوا أقرباء له من الدرجة الثانية – فإن مات أحد من هؤلاء المستفيدين لا يستمر العقد لصالح أي من ورثته .

الفصل الثالث
حكم انتقالي في المادة الثانية
من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٧٧

مادة ٩ :

يقصد بكلمة (المستأجر) الواردة في صدر المادة الثانية من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المشار إليه التعريف الوارد في البند (ثالثا) من المادة ١ من هذه اللائحة .

مادة ١٠ :

استثناء من حكم البند (ب) من الفقرة الأولي من هذه اللائحة يستمر عقد الإيجار لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر الدرجة الثانية متى كانت يده على العين في ١٩٩٧/٣/٢٦ تستند إلى حقه السابق في البقاء فيها – الذي استمده من نص الفقرة الثانية من المادة ١٩ من القانون رقم لسنة ١٩٧٧ قبل تعديلها بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المشار إليهما .

الفصل الثاني
نطاق السريان تنفيذا لحكم المادة الرابعة
من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

مادة ٢ :

تسري أحكام هذه اللائحة على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكني التي يحكمها القانونان رقما ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ، ولا تسري أحكامها على الأماكن المذكورة التي تخرج عن نطاق تطبيق تلك القوانين ولا على التي يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ المشار إليه

الباب الثاني
أحوال استمرار العقد في الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي

مادة ٣ :

يعمل بأحكام هذا الباب في شأن استمرار عقد الإيجار للأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو مهني أو صناعي أو حرفي .

الفصل الأول
الاستمرار بأثر رجعي

مادة ٤ :

يعمل بأحكام هذا الفصل اعتبارا من ١٩٧٧/٩/٩.

مادة ٥ :

لا يستمر عقد الإيجار لصالح أحد من الورثة أو الشركاء إذا ترك المستأجر العين .

مادة ٦ :

لا يستمر عقد الإيجار لصالح الشركاء إذا مات المستأجر .

مادة ٧ :

إذا مات مستأجر ظل كل مستأجر معه صاحب حق بقاء في العين ، وإلى جانب هذا الحق يستمر عقد الإيجار لصالح من يتوافر فيه شرطان أن يكون وارثا للمتوفى وأن يكون من الآتي بيانهم :

(أ) زوجات المستأجر وزوج المستأجرة قصرا وبلغا .

(ب) الأقارب – نسبا – من الدرجتين الأولي والثانية وفقا لحكم المادة ٣٦ من القانون المدني ، أبناء وأحفادا وأجدادا وأخوة ذكورا من قصر وبلغ .

ويشترط لاستمرار العقد لصالح المستفيدين من الورثة أن يستعملوا العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد أو النشاط الذي اتفق عليه بعد ذلك كتابة بين المؤجر وأي من المستأجرين المتعاقدين أو النشاط إلى أضطر المستأجر لممارسته بسبب نقل صناعته أو مهنته أو حرفته خارج الكتلة السكنية أو بسبب انقراضها والذي لا يلحق ضررا بالمبنى ولا بشاغلية ولا يشترط أن يستعمل المستفيد العين بنفسه بل يكفي أن ينوب عنه في ذلك أحد – سواء كان من باقي المستفيدين أو غيرهم – ولا يلزم أن يكون قيما أو وصيا أو وكيلا رسميا

الفصل الثاني
الاستمرار بأثر مباشر

مادة ٨ :

اعتبارا من ١٩٩٧/٣/٢٧ لا يستمر عقد الإيجار بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا مرة واحدة لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي – وليس ورثة ورثته ولو كانوا أقرباء له من الدرجة الثانية – فإن مات أحد من هؤلاء المستفيدين لا يستمر العقد لصالح أى من ورثته .

الفصل الثالث
حكم انتقالي في المادة الثانية
من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٧٧

مادة ٩ :

يقصد بكلمة (المستأجر) الواردة في صدر المادة الثانية من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المشار إليه الوارد في البند (ثالثا) من المادة ١ من هذه اللائحة .

مادة ١٠ :

استثناء من حكم البند (ب) من الفقرة الأولي من هذه اللائحة يستمر عقد الإيجار لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر الدرجة الثانية متى كانت يده على العين في ١٩٩٧/٣/٢٦ تستند إلى حقه السابق في البقاء فيها – الذي استمده من نص الفقرة الثانية من المادة ١٩ من القانون رقم لسنة ١٩٧٧ قبل تعديلها بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المشار إليهما – وبشرط أن يستعمل العين في النشاط المبين بالتفصيل في الفقرة الثانية من المادة ٧ المشار إليها كما يسري عليه حكم الفقرة الثالثة منها ، وينتهي العقد بقوة القانون بموته أو تركه العين.

الباب الثاني
تحديد الأجرة القانونية وزيادتها

مادة ١١ :

مع مراعاة حكم المادة ١٤ من هذه اللائحة يعمل بأحكام هذا الباب في شأن تحديد وزيادة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكني – التي تحكمها قوانين إيجار الأماكن وتخضع لقواعد تحديد الأجرة – سواء كانت مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي أو مؤجرة لغير ذلك من الأغراض الأخرى خلاف السكني كالمستشفيات والمدارس الحكومية والجمعيات والأندية الرياضية ولا يخرج العين من تطبيق أحكام هذا الباب تغيير استعمالها إلى أغراض السكني دون اتفاق على ذلك مع المؤجر .

مادة ١٢ :

اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية ليوم ١٩٩٧/٣/٢٦ :

(أ) تحدد الأجرة القانونية بواقع :

- ٨ أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل ١٩٤٤/١/١ .

- ٥ أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٩٩٤/١/١ وحتى ١٩٦١/١١/٤ .

- ٤ أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٩٦١/١١/٥ وحتى ١٩٧٣/١٠/٦ .

- ٣ أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٩٧٣/١٠/٧ وحتى ١٩٧٧/٩/٩ .

(ب) وتزاد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٩٧٧/٩/١٠ وحتى ١٩٩٦/١/٣٠ بنسبة ١٠% .

مادة ١٣ :

اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية ليوم ٢٦/٣ من كل عام تستحق زيادة سنوية – بصفة دورية – بنسبة ١٠% من قيمة أخر أجرة قانونية استحقت قبل هذا الموعد أي بعد المضاعفة وإضافة الزيادات وذلك بالنسبة لجميع الأماكن المذكورة في المادة السابقة .

مادة ١٤ :

لا يستحق المالك سوي نصف ما ذكر في المادتين السابقتين في حالة الجمع في تأجير المكان الواحد بين غرض السكني وغير غرض السكني

مادة ١٥ :

لا يدخل في الأجرة القانونية الحالية – التي تضاعف أو تزاد وفقا للمواد الثلاث السابقة – الملحقات التي تخص العين المؤجرة كقيمة استهلاك المياه واجر الحارس والضرائب العقارية والرسوم وأعباء الترميم والصيانة ونفقات إصلاح المصعد غير الدورية .

مادة ١٦ :

يجوز للمؤجر أن يقبل تقاضي أجرة تقل عن الأجرة المحددة قانونا لاعتبارات يقدرها ولكن لا يجوز الاتفاق على أجرة تزيد عليها كما لا يجوز للمؤجر اقتضاء أية ملحقات أو تجاوز ما يلتزم المستأجر بأدائه طبقا للقانون .

الباب الرابع
حكم وقتي بتعديل الأوضاع

مادة ١٧ :

على كل من المؤجرين والمستأجرين تعديل أوضاعهم وفقا لجميع الأحكام المنصوص عليها في هذه اللائحة وذلك خلال ستين يوما من تاريخ العمل بها .

مادة ١٨ :

تنشر هذه اللائحة في الجريدة الرسمية ويعمل بها من اليوم التالي لتاريخ نشرها .

المذكرة الإيضاحية
للقانون ٦ لسنة ١٩٩٧
بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩
من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧
وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية

تنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، على ما يلي : " فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي ، فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال " .

وبتاريخ ١٩٩٦/٧/٩ حكمت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٤ لسنة ١٥ ق " دستورية الفقرة المشار إليها ، وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلي للعين التي كان يزاول فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا ، في مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلي هذا المستأجر عنها ثم بتاريخ ١٩٩٧/٢/٢٢ حكمت المحكمة في القضية رق ٤٤ لسنة ١٧ ق " دستورية " بعدم دستورية الفقرة آنفه الذكر ، وذلك فيما نصت عليه من استمرار الأجرة التي عقدها المستأجر في شأن العين التي استأجرها لمزاولة نشاط حرفي أو تجاري لصالح ورثته بعد وفاته .

وكانت القضية الأخيرة المطروحة على المحكمة خاصة باستئجار محل استعماله في حرفة النجارة ، وجاء بتدوينات الحكم أن نص الفقرة المشار إليها " اعتبر عقد الإيجار ممتدا بقوة القانون لصالح ورثه المستأجر العين المؤجرة لغير أغراض السكني على إطلاقهم ، ولو كانوا جميعا لا يباشرون الحرفة أو المهنة التجارية التي قام عليها المستأجر أو كان من يزاولها نائبا عنهم في ممارستها " .

وأن الشرع آثر أن ينقل منفعة العين إلى ورثة المستأجر جملة ودون قيد ، وسواء أكان هؤلاء يباشرون فيها الحرفة أو الهدنة ذاتها أم كانوا يزاولن غيرها ، وخلص الحكم إلى قوله " إن ورثة – وفي مجال تطبيق النص المطعون فيه – يتخذون من وفاة مورثهم وزوال صلته بالتالي بالعين المؤجرة موطنا لاستلابها من خلال مكثهم فيها واستغلالها في عين نشاطها السابق أو في غيره ، ثم من بعدهم إلى ورثتهم ، فلا ينتزعها السابق أو في غيره ، ثم من بعدهم إلى ورثتهم ، فلا ينتزعها منهم أحد ، بل تتصل أيديهم بها تعاقبا عليها ، فلا ينفكون عنها أو يبرحونها مهما بعد العهد على العقد الأول "

وحرصا على تحقيق المساواة بين الأنشطة المتنوعة ، حرفية كانت أو تجارية أو صناعية أو مهنية ، وكذا على استقرارها – لما لها من أبلغ الأثر على الأوضاع الاقتصادية في البلاد – ومراعاة للبعد الاجتماعي ، ووصولا إلى قدر مقبول من التوازن في العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فقد رئي أعاد مشروع القانون على النحو التالي :

- يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ المشار إليها ، النص الآتي :

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو لصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد ، أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية ، ذكورا وإناثا من قصر وبلغ ، يستوي في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم " .

- اعتبارا من اليوم التالي لتاريخ نشر القانون ، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثه المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة .

- يستمر العقد ، بصفة استثنائية ، لصالح من جاوزت قرابته من ورثه المستأجر – المشار إليه في صدر الفقرة الأولي من المادة الأولي من القانون – الدرجة الثانية ، متى كانت يده على العين في تاريخ نشر القانون تستند على حقه السابق في البقاء في العين ، وكان يستعملها في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد ، وينتهي العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها .

- وتحدد الأجرة القانون لجميع الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكني – وليس فقط المؤجر لمزاولة الأنشطة التجارية والصناعية والمهنية والحرفية – وفقا للتفصيل الوارد بالمادة الرابعة من القانون .

" وتستحق زيادة سنوية في الأعوام التالية بنسبة ١٠% من قيمة آخر أجرة قانونية .

- تسري أحكام القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكني ، التي يحكمها القانونان رقما ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن قبلهما ، ولا تسري أحكامه على الأماكن المشار إليها التي يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ .

- يعمل بالقانون من اليوم التالي لتاريخ نشره ، عدا الفقرة الأولي من المادة الأولي منه فيعمل بها اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

قانون ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦
في شأن تنظيم هدم المباني
والمنشآت غير الآيلة للسقوط
والحفاظ على التراث المعماري

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

المادة الأولي

مع عدم الإخلال بأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وقانون حماية الآثار الصادر بالقانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣ ، تسري أحكام هذا القانون على المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط ، وكذا المباني والمنشآت التي يتوافر فيها أحد الأوضاع المبينة في الفقرة الأولي من المادة الثانية من هذا القانون أيا كان موقعها أو مالكها .

المادة الثانية

يحظر الترخيص بالهدم أو الإضافة للمباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز أو المرتبطة بالتاريخ القومي أو بشخصية تاريخية أو التي تمثل حقبة تاريخية أو التي تعتبر مزارا سياحيا ، وذلك مع عدم الإخلال بما يستحق قانونا من تعويض .

ولا يجوز هد ما عدا ذلك أو الشروع في هدمه إلا بترخيص يصدر وفقا لأحكام هذا القانون .

ويصدر رئيس مجلس الوزراء قرار بمعايير وواصفات المباني والمنشآت المشار إليها في الفقرة الأولي وذلك بناء على اقتراح الوزير المختص بشئون الثقافة بالاتفاق مع الوزراء وبعد موافقة مجلس الوزراء

ويصدر بتحديد هذه المباني والمنشآت قرار من رئيس مجلس الوزراء ويتولي تقدير التعويض المشار إليه في الفقرة الأولي وعند نزع ملكية المبنى أو المنشأة لجنة تشكل بقرار من الوزير المختص بشئون الإسكان . وفي الحالتين يجوز أن يكون التعويض عينيا بناء على طلب المالك .

ولذوى الشأن التظلم منه قرار اللجنة وذلك خلال ستين يوما من تاريخ إبلاغهم بكتاب موصي عليه بعلم الوصول إلى لجنة تكل بقرار من رئيس مجلس الوزراء تضم ممثلين للوزارات والجهات المعنية .

المادة الثالثة

للدولة أن تباشر في أي وقت على نفقتها – بعد إخطار المالك والشاغلين – ما تراه من الأعمال اللازمة لتدعيم وترميم وصيانة المباني والمنشآت المحظور هدمها

والمشار إليها في الفقرة الأولي من المادة الثانية من هذا القانون ، وذلك كله وفقا للإجراءات والقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

المادة الرابعة

تشكل في كل محافظة بقرار من المحافظ لجنة دائمة – أو أكثر مكونة من :

- ممثل لوزارة الثقافة يختاره وزير الثقافة وتكون له رئاسة اللجنة .
- ممثل لوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية يختاره الوزير المختص بشئون الإسكان .
- أثنين يمثلان المحافظة .
- خمسة من أعضاء هيئات التدريس بالجامعات المتخصصين في مجالات الهندسة المعمارية والإنشائية والآثار والتاريخ والفنون يختارهم رؤساء الجامعات المختصون بناء على طلب المحافظ المختص .

وتختص اللجنة بحصر المباني والمنشآت المنصوص عليها في الفقرة الأولي من المادة الثانية من هذا القانون ومراجعة هذا الحصر بصفة دورية .

ويرفع المحافظ المختص قرارات اللجنة إلى رئيس مجلس الوزراء .

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون كيفية أداء اللجنة لأعمالها والأسس التي تسير عليها والسجلات الخاصة بها والبيانات التي تدون فيها .

المادة الخامسة

يخطر ذوو الشأن بخطاب موصي عليه بعلم الوصول بالقرارات النهائية للجنة المنصوص عليها في المادة الرابعة من هذا القانون بعد إعتمادها من رئيس مجلس الوزراء ، ويجوز لهم التظلم من هذه القرارات أمام اللجنة المشار إليها في الفقرة الأخيرة من المادة الثانية خلال شهر من تاريخ استلام الإخطار ، وذلك بعد سداد رسم لا يجاوز مائة جنيه ويجوز زيادته سنويا بنسبة لا تجاوز (٥%) ، ويتم البت في هذا التظلم خلال ستين يوما من تاريخ تقديمه .

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات بحث التظلم ، وفئات هذا الرسم .

المادة السادسة

يقدم طلب الترخيص بالهدم إلى الجهة الإدارية المختصة من مالك المبنى أو المنشأة أو من يمثله قانونا ، موقعا عليه منه ون تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون ويرفق بالطلب المستندات والإقرارات والنماذج التي تحددها هذا اللائحة .

ويؤدي طالب الترخيص رسم معاينة وإصدار لا تجاوز قيمته ألف جنيه ، ويجوز زيادته سويا بنسبة لا تجاوز (٥%) ، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون فئات هذا الرسم.

المادة السابعة

تصدر الجهة الإدارية قرارها مسببا في الطلب وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه .

ويعتمد قرار الجهة الإدارية المختصة من المحافظ المختص خلال خمسة عشر يوما من تاريخ صدوره ، وفي حالة اعتراض ذوي الشأن عليه خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إبلاغهم به بكتاب موصي عليه بعلم الوصول يحيل المحافظ الأمر خلال خمسة عشر يوما أخري إلى الوزير المختص بشئون الإسكان ليصدر قراره فيه خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإحالة ، ويكون قراره في ذلك نهائيا .

وتصدر الجهة الإدارية المختصة الترخيص وفقا للإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

المادة الثامنة

مع مراعاة أحكام قانون نقابة المهندسين ، يلتزم المالك المرخص له أو من يمثله قانونا بأن يعهد إلى مهندس نقابي مدني أو معماري

بالإشراف على تنفيذ أعمال الهدم المرخص بها طوال مدة تنفيذها ، كما يلتزم بالتعاقد مع مقاول متخصص لتنفيذ أعمال الهدم المرخص بها

ولا يجوز البدء في تنفيذ أعمال الهدم قبل مضي أسبوعين على الأقل من إخطار الجهة الإدارية المختصة .

ويكون المقاول المنفذ والمهندس المشرف مسئولين مسئولية تضامنية عن هذا التنفيذ ، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الحالات التي يلزم فيها الاستعانة بمهندس نقابي آخر أو أكثر من ذوي التخصصات اللازمة والشروط اللازم توافرها في المقاول المنفذ ، وذلك تبعا لنوعية أعمال الهدم المرخص بها ، وكذلك تنظيم الحالات التي يلزم فيها تشكيل لجان لأعمال المعاينات ونظام عمل هذه اللجان .

المادة التاسعة

في حالة البدء في أعمال الهدم المرخص بها ، يجب إنهاؤها في مدة أقصاها سنة من تاريخ بدء الأعمال ، وفي حالة تجاوز هذه المدة يجوز للجهة الإدارية المختصة إنهاء هذه الأعمال بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه ، ويتحمل المخالف جميع النفقات ، وتحصل منه بطريق الحجز الإداري .

وفي جميع الأحوال يسقط الترخيص بمرور سنة على صدوره إذا لم يبدأ في تنفيذ الأعمال المرخص بها .

المادة العاشرة

يلتزم المهندس المشرف على التنفيذ والمقاول المنفذ بالتضامن فيما بينهما ، باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة للمحافظة على سلامة البيئة ، ووقاية سلامة القائمين على التنفيذ والجيران والمارة والممتلكات والشوارع والممرات وما في باطن الأرض و ما يعلو ها ن أجهزة ومرا فق ومنشآت وغير ها ، طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون في هذا الشأن .

المادة الحادية عشرة

يكون لرؤ ساء المراكز والمدن والأحياء والمهندسين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الإدارية المحلية صفة الضبطية القضائية ولغيرهم من المهندسين والموظفين المختصين مما يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص بشئون الإدارية المحلية صفة الضبطية القضائية ولائحته التنفيذية واتخاذ الإجراءات اللازمة في شأنها

ويكون للمحافظ المختص أو من يفوضه أن يصدر قرارا مسببا بوقف أعمال الهدم غير المصرح بها أو التي تتم دون مراعاة أحكام هذا القانون .

تلتزم الجهة الإدارية المختصة بتنفيذ هذا القرار فور صدوره واتخاذ الإجراءات الكفيلة بمنع الاستمرار في أعمال الهدم ، وإخطار ذوي الشأن بهذا القرار بموجب خطاب موصي عليه بعلم الوصول ، ويكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة ذلك لمدة لا تتجاوز خمسة عشر يوما ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك ، وبشرط عدم الإضرار بحقوق الغير .

المادة الثانية عشر

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر يعاقب كل من هدم كليا أو جزئيا مبنى أو منشأة مما نص عليه في الفقرة الأولي من المادة الثانية من هذا القانون بالحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد على خمس سنوات وبغرامة لا تقل عن مائة ألف جنيه ولا تزيد خمسة ملايين جنيه .

وإذا وقف الفعل عند حد الشروع فيه جاز للقاضي أن يقضي بإحدى هاتين العقوبتين.

ويترتب على هدم المبنى أو المنشأة المشار إليها في الفقرة السابقة عدم جواز البناء على أرضها لمدة خمسة عشرة عاما إلا في حدود المساحة والارتفاع الذين كانا عليهم قبل الهدم ، وذلك دون الإخلال بما تحدده اشتراطات البناء من مساحة أو ارتفاعات أقل .

ويجب الحكم بشطب اسم المهندس أو المقاول المحكوم عليه من سجلات نقابة المهندسين أو الإتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء بحسب الأحوال وذلك لمدة لا

تزيد على سنتين ، وفي حالة العود يكون الشطب لمدة لا تقل عن سنتين ولا تجاوز خمس سنوات .

ويعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن عشرين ألف جنيه ولا تجاوز مليون جنيه أو بأحدي هاتين العقوبتين كل من هدم أو شرع في هدم مبنى أو منشأة مما يخضع لأحكام الفقرة الثانية من المادة الثانية من هذا القانون وكل من خالف أيا من أحكام المادتين الثانية والعاشرة والفقرة الثانية من هذه المادة .

ويعاقب كل من خالف أحكام المادة التاسعة من هذا القانون بغرامة لا تقل عن خمسين جنيها ولا تجاوز مائة جنيه عن كل يوم من تجاوز المدة المنصوص عليها بهذه المادة .

وفي جميع الأحوال يقضي بوقف الأعمال المخالفة ، وينشر الحكم في جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار على نفقة المحكوم عليه وإخطار نقابة المهندسين أو الإتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء بأحكام الشطب .

المادة الثالثة عشرة

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون أخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن عشرة ألاف جنيه ولا تجاوز مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل موظف عمومي مختص اخل عمدا بواجبات وظيفته مما ترتب عليه وقوع احدي الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون أو اتخاذ الإجراءات القانونية الواجبة في شأنها ، وذلك فضلا عن الحكم بالعزل من الوظيفة مدة مساوية لمدة الحبس .

المادة الرابعة عشر

يصدر الوزير المختص بشئون الإسكان اللائحة التنفيذية لهذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به ، وإلى أن تصدر هذه اللائحة يستمر العمل باللوائح والقرارات القائمة وذلك فيما لا يتعارض مع أحكامه .

المادة الخامسة عشر

تسري أحكام هذا القانون على طلبات التصريح بالهدم التي لم يبت فيها حتى تاريخ العمل به .

المادة السادسة عشر

يلغي القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ في شأن تنظيم هدم المباني كما يلغي كل حكم يخالف أحكام هذا القانون .

المادة السابعة عشر

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره .
يبصم هذا القانون بخاتم الدولة وينفذ كقانون من قوانينها .
صدر برئاسة الجمهورية في ٢٠ جمادي الآخرة سنة ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليه سنة ٢٠٠٦ م)

قرار وزير الإسكان والمرافق ٢٦٦ لسنة ٢٠٠٦
بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦
في شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط
والحفاظ على التراث المعماري

مادة ١ :
يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري المرفقة .

مادة ٢ :
يلغي القرار الوزاري رقم ٤٠٢ لسنة ١٩٦١ بشأن إجراءات تنظيم هدم المباني بالمحافظات والقرار الوزاري رقم ٢٧٤ لسنة ١٩٩٨ وما يخالف هذه اللائحة من أحكام .

مادة ٣ :
ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من تاريخ نشره.
صدر في ٢٠٠٦/١٠/٢٢ .

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية
أحمد المغربي

اللائحة التنفيذية
للقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦
بشأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط
والحفاظ على التراث المعماري

الفصل الأول
في شأن الحفاظ على التراث المعماري

مادة ١ :
تتولي لجنة حصر المباني والمنشآت الصادر بها قرار من المحافظ المختص حصر المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز المرتبطة بالتاريخ القومي أو شخصية تاريخية أو التي تمثل حقبة تاريخية أو التي تعتبر مزارا سياحيا وذلك لبيان مدي مطابقتها للمعايير ومواصفات المباني والمنشآت الصادر بها قرار رئيس مجلس

الوزراء وللجنة في سبيل إنجاز مهامها الرجوع إلى المعلومات الوثائقية وقواعد البيانات لهذه المباني لذي الجهات ذات الصلة .
مادة ٢ :
تقوم لجنة حصر المباني والمنشآت بقيد العقارات المحظور هدمها في سجلات يوضح بها أسباب القيد للمباني والمنشآت ، وذلك على النحو التالي :
١- المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز .
٢- المباني والمنشآت المرتبطة بالتاريخ القومي .
٣- المباني والمنشآت المرتبطة بشخصية تاريخية .
٤- المباني والمنشآت التي تمثل حقبة تاريخية .
٥- المباني والمنشآت التي تعتبر مزارا سياحيا .
ويدون في السجلات البيانات الخاصة بالمباني والمنشآت، وعلى الأخص:
١- موقع المباني والعقارات بالتفصيل .
٢- مكونات المبنى وتفاصيله .
٣- اسم المالك والشاغلين .
٤- الحالة القانونية للمباني والمنشآت .
٥- استخدام المبنى ووظيفته .
٦- نوعية الإنشاء.
٧- الحالة الإنشائية الظاهرية للمبنى .
٨- العناصر والأجزاء التي تستوجب الحفاظ عليها .
وتدعم السجلات بالصور الفوتوغرافية للمباني والمنشآت المحظور هدمها .

كما تقوم اللجنة بقيد ما يستجد من عقارات أو حذفها إذا دعت الحاجة .

مادة ٣ :

تجتمع لجنة حصر المباني والمنشآت بدعوة من المحافظ المختص مرة واحدة كل عام على الأقل أو كلما دعت الضرورة وتحدد الدعوة مكان وموعد انعقاد الاجتماع .

ولا تكون اجتماعات اللجنة صحيحة إلا بحضور أكثر من نصف أعضائها وتصدر قراراتها مسببة .

ويكون للجنة أمانة فنية من عناصر ذوي كفاءة في النواحي الفنية والقانونية والإدارية ويصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص .

و تدون إجراءات اللجنة ومناقشاتها وقراراتها بالقيد أو الإضافة أو الحذف في محاضر توقع من رئيسها ومن حضرها من أعضائها .

ويرفع المحافظ المختص قرارات اللجنة إلى رئيس مجلس الوزراء ليصدر قرارا بشأنها بالقيد أو الحذف أو الإضافة

مادة ٤ :

على المحافظ المختص اتخاذ الإجراءات اللازمة إخطار ذوي الشأن بخطاب موصي عليه بعلم الوصول بخضوع العقار للحظر الصادر بناء على قرار رئيس كمجلس الوزراء بتحديد المباني والمنشآت المحظور هدمها وأسباب الحظر .

وتقوم الوحدات المحلية بالإعلان عن هذا القرار بوضعه في مقرها في مكان ظاهر ليطلع عليه ذوي الشأن .

مادة ٥ :

لذوي الشأن التظلم من القرارات النهائية للجنة الحصر بعد اعتمادها من رئيس مجلس الوزراء بالقيد ضمن العقارات المحظور هدمها وذلك بالتقدم بطلب للجنة التظلمات المشكلة بقرار رئيس مجلس الوزراء خلال شهر من تاريخ الإخطار بعد سداد رسم قدره خمسة وسبعين جنيها .

على أن يشمل طلب التظلم ، على الأخص البيانات التالية :

(أ) اسم المتظلم وعنوانه وصفته .

(ب) تاريخ صدور القرار المتظلم منه .

(ج) تاريخ إعلام المتظلم بالقرار بكتاب موصي عليه بعلم الوصول

(د) موضوع القرار المتظلم منه ، والأسباب التي بني عليها التظلم

(هـ) إرفاق المستندات التي يري المتظلم تقديمها

مادة ٦ :

على لجنة التظلمات البت في التظلم خلال ستين يوما من تاريخ وروده من خلال مراجعة المستندات المقدمة والرجوع لسجلات الحصر ولها إجراء المعاينة اللازمة على الطبيعة إذا اقتضي الأمر .

وعليها إخطار مقدم التظلم بقرارها .

مادة ٧ :

تقوم الدولة على نفقتها بالأعمال اللازمة لتدعيم وترميم وصيانة المباني والمنشآت المحظور هدمها على ضوء تقرير لجنة الحصر التي تحدد فيه الحالة الفنية للعقار وعلى الأخص العقارات التي تتطلب المحافظة عليها تدخلا عاجلا ، على أن يبين التقرير الإجراءات التي يلزم اتخاذها للحفاظ عليها وأولويات التدخل وتتولي الجهة الإدارية المختصة إعداد مستندات الطرح ويجوز لها الاستعانة بمن تراه من المهندسين أو المكاتب الهندسية المتخصصة وترفع تقريرا بنتيجة عملها للمحافظ المختص لاعتماده واتخذا الإجراءات المناسبة بالتنسيق مع وزارة الثقافة لتكليف الجهة التي ستقوم بتنفيذ الأعمال طبقا للاعتمادات المالية التي توفرها الدولة في هذا الشأن ، على أن تتولي الجهة الإدارية المختصة إخطار المالك والشاغلين بخطاب موصي عليه بعلم الوصول بالإجراءات اللازمة والأعمال التي سيتم تنفيذها والمدة الزمنية للانتهاء منها .

مادة ٨ :

على الجهة الإدارية المختصة في حالة وجود خطر يهدد بقاء أحد العقارات المحظور هدمها أن تبادر باتخاذ الاحتياطات والتدابير اللازمة للحفاظ على بقاء المبنى بواسطة إحدى شركات المقاولات المتخصصة والمسجلة في هذا المجال ، ذلك إلى أن يتم الترميم أو التدعيم الدائم طبقا للمادة السابعة من هذه اللائحة وذلك بالتنسيق مع وزارة الثقافة

مادة ٩ :

إذا اقتضت الأعمال اللازمة للحفاظ على العقار إخلاء المبنى مؤقتا جزئيا أو كليا من شاغليه تطبيق الأحكام الواردة بالمادتين (٥٥ ، ٦٣) من الفصل الثاني من الباب الثاني من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

مادة ١٠ :

ينشأ بكل محافظة سجل لقيد المكاتب الهندسية المتخصصة المقيدة بنقابة المهندسين ، التي يمكن الاستعانة بها لمباشرة أعمال تحديد حالة المبنى والعقارات

وإجراءات التدخل المطلوب وأولوياته ، كما يجوز للجهة الإدارية إسناد الأعمال لتلك المكاتب الهندسية.

الفصل الثاني
في شأن تنظيم هدم المباني

مادة ١١ :

يقدم طلب الترخيص بالهدم من المالك أو وكيل عنه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم على النموذج المرفق بهذه اللائحة مرفقا به المستندات الآتية :

- عقد مسجل يثبت ملكية الطالب للمبنى المطلوب هدمه .
- تقديم شهادة من مأمورية الشهر العقاري تفيد عدم وجود رهونات على العقار أو خلافه .
- كشف من مأمورية الضرائب العقارية التابع لها المبنى المطلوب هدمه يفيد عدم وجود مستأجرين بالمبنى مع تقديم إقرار من المالك موثق بالشهر العقاري يفيد ذلك .
- رسم مبسط للموقع مبينا عليه المبنى المطلوب هدمه وأسماء الشوارع والمباني المجاورة معتمدا من مهندس نقابي مدني أو عمارة .
- ويعطي الطالب إيصالا مبينا به تاريخ تقديم الطلب

مادة ١٢ :

رسم المعاينة المشار إليه بالمادة السادسة من القانون بحد أقصي ٨٠٠ جنيه ، وذلك على النحو التالي :

إجمالي مسطحات المبنى	قيمة الرسم
حتى ٤٠٠ م٢	١٠٠ جنيه
من ٤٠٠ م٢ حتى ٦٠٠ م٢	٢٠٠ جنيه
من ٦٠٠ م٢ حتى ١٠٠٠ م٢	٤٠٠ جنيه
من ١٠٠٠ م٢ حتى ١٥٠٠ م٢	٦٠٠ جنيه
ما يزيد على ١٥٠٠ م٢	٨٠٠ جنيه

رسم الإصدار بمبلغ ٢٠٠ جنيه .

مادة ١٣ :

تتولي الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فحص الترخيص بالهدم ومرفقاته متى كان الطلب مستوفيا المستندات المشار إليها بالمادة الحادية عشرة من هذا اللائحة والتأكد من أن العقار غير مدرج بكشوف حصر المباني والمنشآت المحظور هدمها

والمنصوص عليها في الفقرة الأولي من المادة الثانية من القانون مع قيام الجهة الإدارية بعمل المعاينة اللازمة للتأكد من صحة البيانات المقدمة .

وتصدر الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم الترخيص على النموذج المرفق بهذه اللائحة مبينا به تاريخ صدور الترخيص والمدة الواجب إنهاء الأعمال خلالها بحد أقصي سنة من تاريخ بدء الأعمال .

مادة ١٤ :

يتعين على المرخص له قبل الشروع في تنفيذ الأعمال المرخص بها إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بطلبه بشخصه أو وكيل عنه بخطاب موصي عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها مرفقا به ما يلي :

- تعهدا من (مهندس نقابي أو مكتب هندسي) إنشائي أو معماري بالإشراف على تنفيذ أعمال الهدم المرخص بها طوال مدة التنفيذ .
- تقرير هندسي مشتملا على الأسلوب الفني الذي سيتبع في تنفيذ أعمال الهدم وخطوات وطريقة التنفيذ والأسلوب المتبع في تأمين سلامة المباني المجاورة .
- تقديم ما يفيد التعاقد مع أحد المقاولين المسجلين بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء لتنفيذ أعمال الهدم المرخص بها ، فإذا كانت قيمة الأعمال تقل عن القيمة المحددة في قانون الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء يقدم المالك ما يفيد التعاقد مع أحد المقاولين
- ولا يجوز البدء في تنفيذ أعمال الهدم قبل مضي أسبوعين على الأقل من إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم

مادة ١٥ :

يلتزم المالك المرخص له بالهدم بالاستعانة (بمهندس نقابي أو مكتب هندسي) آخر أو أكثر من التخصصات المطلوبة وفقا لنوعية الأعمال وذلك في حالات هدم المباني والمنشآت الكبرى ذات الطبيعة الخاصة (مثل الفنادق والمستشفيات والمباني التجارية متعددة الأغراض ومحطات القوي الكهربائية ومحطات مياه الشرب والصرف الصحي والمنشآت الصناعية والمنشآت المعدنية .... إلخ) والتي

تحتوي على تجهيزات ذات طبيعة خاصة (مثل الأعمال الكهروميكانيكية أو تكييفات مركزية أو غلايات أو صهاريج لتخزين المياه ....إلخ) .

وعلى المالك إبلاغ الجهة الإدارية المختصة بأسماء المهندسين المشاركين وتخصصاتهم .

ويجب أن يكون المقاول المنفذ مقيدا بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء والفئة التي تناسب حجم الأعمال المسندة إليه .

وفي حالات هدم المباني والمنشآت الكبرى الواردة في الفقرة الأولي تقوم الجهة الإدارية المختصة بتشكيل لجنة أو أكثر طبقا لنوعية وحجم أعمال الهدم وتتولي هذه اللجان معاينة أعمال الهدم الجارية والتأكد من أتباعها للمعايير الفنية السليمة وإعداد تقرير بذلك متضمنا سير الأعمال وأية مخالفات أو معوقات قد تنشأ خلال تنفيذ أعمال الهدم .

وترفع هذه اللجان تقاريرها إلى الجهة الإدارية المختصة لاتخاذ ما يلزم

مادة ١٦ :

يلتزم المهندس المشرف على التنفيذ والمقاول المنفذ بالتضامن فيما بينهما ، باتخاذ الإجراءات والاحتياطات الآتية قبل البدء في تنفيذ أعمال الهدم المرخص بها وأثناء التنفيذ على الأخص ما يلي :

- إحاطة المبنى المراد هدمه بسور ارتفاعه ٢.٠٠ م على الأقل من مادة مناسبة ويزود بوسائل الإضاءة الكافية واللوحات التحذيرية والإرشادية اللازمة بصورة واضحة .
- حجب المبنى وتغطيته بمادة مناسبة بكامل ارتفاعه .
- التأكد قبل البدء في التنفيذ من فصل الجهات المختصة للتيار الكهربائي وإغلاق مصادر الغاز والمياه .
- اتخاذ الاحتياطات اللازمة لحماية المباني المجاورة في جميع مراحل التنفيذ من كافة الأخطار الناتجة عن الهدم طبقا لأسلوب حماية وتأمين المباني المجاورة من خلال

التقريـر الهندسـي المقـدم إلـى الجهـة الإداريـة المختصـة بشـئون التنظـيم بهـذا الخصوص .

- وجوب صلب الجدران والأجزاء البارزة من المباني التي يخشي سقوطها

- اتخاذ جميع الاحتياطات المناسبة لحماية المارة والأشخاص الموجودين في الموقع أو على مقربة منه من جميع المخاطر التي يمكن أن توجد في هذا الموقع مثل :

١- تحديد مناطق العمل ومناطق المرور وأن يتم تغطية مناطق المرور بما يكفل توفير الحماية للمارة أو المشاة .

٢- تأمين موقع العمل وتعيين مراقبين لملاحظة الحالة والإشراف على دخول معدات الهدم واستخدامها بواسطة المتخصصين .

٣- إقامة حواجز ووضع إنارة تحذيرية ووسائل الحماية اللازمة لحماية وسلامة المارة والعاملين خاصة أثناء الليل .

٤- تزويد العمال بأجهزة الحماية الفردية مثل (البدل الواقية ، الخوذات والقفازات والنظارات الواقية ، أحذية السلامة ، الأقنعة والكمامات ، ....).

٥- إعداد خطة تجارب لمواجهة حالات الطوارئ والحوادث العارضة والتي يلزم أخذها في الاعتبار أثناء عمليات الهدم مثل (سقوط الأشخاص – سوء استخدام المعدات – النار أو الانفجارت – الجروح الطارئة – الحروق والحرائق – الاختناقات من الأتربة أو الغازات أو ما شابهها) .

٦- توفير مستلزمات الإسعافات الأولية .